

# **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDURA N. REG 270/2019**

**Giudice dell' esecuzione immobiliare  
dott.ssa Cultrera Concita**

**C.T.U.  
Arch. Maria Concetta Vaccaro**

**Relazione di consulenza tecnica di ufficio  
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:**

**Contro**

**Immobili ubicati in VIA Principe Umberto (96011) - AUGUSTA(SR)**

**MARZO 2021**



## 1.1 PREMESSA

La sottoscritta Arch. Maria Concetta Vaccaro, con studio in Augusta Piazza Duomo n.13, iscritta all'Ordine degli Architetti con il n. 334, nominata CTU nella causa in epigrafe con decreto di nomina emesso in data 18/02/2019 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Cultrera Concita, ha prestato giuramento in data 01/09/2020.

Nel Mandato il Giudice delle Esecuzioni ha in particolare diposto che il CTU esponga e indichi nella relazione quanto segue:

- I. l'esatta individuazione
  - II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
  - III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore;
  - IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente
  - 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
  - VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene
  - VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità
  - IX. la valutazione dei beni
- Unitamente al Custode Giudiziario, si è concordato l'inizio delle operazioni e l'accesso agli immobili per il 14/09/2020, data poi rinviata come da comunicazione dell'Avv. Pizzo al 01/10/2020 il C.T.U.  
Il sottoscritto CTU pertanto in data 01/10/2020 si è recato nei luoghi oggetto di pignoramento, ed esattamente in Augusta via Principe Umberto 214. Le opere di perito hanno avuto regolare inizio alla presenza, oltre del CTU, dell'Avv. Giovanna Pizzo, Custode giudiziario e del debitore esecutato
- Nel corso del sopralluogo si è proceduto a verificare lo stato dell'immobile ed a effettuare dei rilievi metrici e fotografici.
- Di seguito la relazione peritale, in attuazione di quanto disposto dal Giudice.



## 1.2 I – Identificazione

Dall'atto di pignoramento immobiliare relativo ai beni in oggetto, risultano assoggettati ad esecuzione i seguenti immobili

Appartamenti, posti in via Principe Umberto 216 piano secondo e locale commerciale via Principe Umberto 218, meglio identificati di seguito

### 1.2 – Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano rappresentati al N.C.E.U. del Comune di AUGUSTA come di seguito:

Titolari	Comune	fig.	p.l.na	sub.	Indirizzo	zona e Categorìa	C1.	consistenza	rendita
proprietà 1/3	Augusta	91	3293	6	via P. Umberto, 184(216), p. 2	z.1 cat. A/4	4	5 vani	€ 253,06
proprietà 1/1	Augusta	91	3293	2	via P. Umberto, 186(218), p. T	z.1 cat. C/1	5	36 (92) mq	€ 911,03
proprietà 1/3	Augusta	91	3293	7	via P. Umberto, 216, p. 2	z.1 cat. A/4	3	4,5 vani	€ 192,90
proprietà 1/3	Augusta	91	3293	8	via P. Umberto, 216, p. 2	z.1 cat. A/4	3	2,5 vani	€ 107,16

I dati catastali dell'immobile pignorato corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, anche se le planimetrie catastali non sono aggiornate allo stato dei luoghi.

## 1.3 II. Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel centro storico, nella centralissima via Principe Umberto, con ingresso dai civici n. 214-216-218, piano terra.

La suddetta via è una delle arterie principali del suddetto Comune, infatti, gli immobili sono prossimi al palazzo del Comune ed alla piazza Duomo; l'antico isolotto costituisce il centro nevralgico, dal punto di vista amministrativo, direzionale e commerciale, più importante della città.

La zona è ampiamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari e secondari necessari per le zone residenziali. La zona è punto nevralgico della città ed è dotata di tutti i servizi.

Come la maggior parte delle città, ed in particolare dei centri storici, si denota l'insufficienza delle aree a parcheggio, che, con lo sviluppo urbano e tecnologico ed i cambiamenti degli stili di vita, e la conseguente crescita esponenziale degli autoveicoli in dotazione alle famiglie, non potevano essere previste nel lasso di tempo attorno al quale si è evoluto il suddetto centro abitato.

Il palazzetto ove sono situati gli immobili risale sicuramente agli inizi del '900.

La tipologia costruttiva è in muratura.



Il prospetto principale è rifinito con zoccolatura in pietra lavica e partiti modanici in pictra bianca.

Il fabbricato nell'insieme è di forma rettangolare, ha più elevazioni fuori terra.



**1. U.i.u. Via Principe Umberto 218 - foglio 91. P.la 3293 sub 2  
LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA**

La suddetta una unità immobiliare, a piano terra, ha ingresso dal suddetto civico a mezzo di un'apertura dotata di saracinesca avvolgibile in lamiera ed infisso vetrato in alluminio preverniciato.



La forma planimetrica è rettangolare, ma alquanto ridotta rispetto all'unità immobiliare precedentemente descritta.

Dal punto di vista distributivo interno è così composta:

- un grande ambiente d'ingresso, pavimentato con parquet di legno ed ha pareti parzialmente rivestite con pannelli di cartongesso tinteggiati con idropittura; il vano è parzialmente controsoffittato, con pannelli in fibra minerale sostenuti da struttura di sostegno in alluminio, ove sono applicati alcuni punti luce costituiti da faretti circolari



A seguire disimpegno, antibagno e wc, ed in prosecuzione 2 vani e ripostiglio.

Le finiture interne hanno le seguenti caratteristiche:

l'antibagno ed il wc sono accessibili dal disimpegno, si presentano pavimenti e rivestiti con piastrelle di ceramica



Gli impianti di alimentazione idrica e di scarico fognario sono obsoleti; nei locali con presenza di umidità di risalita.

Gli infissi esterni dei vani aggettanti nel cortile interno sono di legno con ante vetrate, le porte interne sono anche esse di legno tinteggiate con smalto risalente all'epoca costruttiva dell'u.i.u.

L'altezza interna media è di circa m 4.30.

La superficie della suddetta unità immobiliare è di mq 92 circa.

### *III. Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore*

L'appartamento al momento del sopralluogo risulta LIBERO

### *1.4 IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente*

**Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:**

non risultano

**Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:**

non risultano

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:**

non risultano

**Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:**

non risultano

## Oneri condominiali aggiornati a marzo 2021 (vedasi allegati):

GESTIONE	Sub. 2
Saldo restituzione e smaltimento serbatoi 2019	€ 35,42
Saldo lavori porzione parete nord 2019	€ 3,64
Lavori edili straordinari NMI 2019	€ 6.874,23
Saldo ordinaria al 2019	€ 0,00
Saldo ordinaria 2020	€ 95,52
Saldo messa in sicurezza parete sud est 2020	€ 0,00
Mantenimento lucernario 2021	€ 161,22
Totali	€ 7.172,04

GESTIONE	Sub. 2
Gestione ordinaria mensile	€ 20,00

### Difformità catastali:

NO

- planimetria Catastale IN ALLEGATO

TRASCRIZIONE del 06/12/2019 - Registro Particolare 17053 Registro Generale 21767  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3414 del 17/09/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

### 1.5 VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

L'immobile in epigrafe risulta costruito ante 1967

### 1.6 – Provvedimento di abitabilità

Certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Augusta in data 24 novembre 2014 (si allega copia )

### VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità

Non risulta il certificato di prestazione energetica al momento della stima

### 1.7 IX. la valutazione dei beni,

#### 1.8 1– Criteri di stima

Il valore di un immobile si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuarne l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:

**Stima secondo le indicazioni di mercato.** Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone similari seguendo un metodo comparativo. Facendo

riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Per la stima secondo le indicazioni di mercato è che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione sussiste per la presenza di servizi importanti, per gli ottimi collegamenti della zona e, non da ultimo, per l'attuale periodo economico in cui vi è la tendenza a capitalizzare nel settore edilizio del tipo in esame.

### 1.9 2 – Fonti di informazione

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni dell'Agenzia dell'Entrate (OMI)

### Banca dati delle quotazioni immobiliari –

#### Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: AUGUSTA

Fascia/zona: Centrale/VIE UMBERTO-MEGARA-X OTTOBRE-XIV OTTOBRE-EPICARMO-GARIBALDI-

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia Min	Stato conservativo Max	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max			Max	
negozi	NORMALE	1600	2400	L	10	17.50	L

### 1.103 – Stima dell'immobile

#### Stima secondo le indicazioni di mercato.

##### Consistenza

Si è considerato per la stima la superficie catastale

	Superficie complessiva lorda m <sup>2</sup>
Locale commerciale	92
Totale	

## **Indagini e ricerche di mercato**

Effettuata una discreta indagine di mercato prendendo come base di riferimento la superficie catastale (100 mq), si ritiene che possa considerarsi come valore base quello risultante dal valore minimo (1600€/mq) delle indicazioni dell'OMI.

## Valutazione di mercato

Al valore preso come riferimento non si è ritenuto opportuno applicare un coefficiente correttivo.

$$92\text{m}^2 \times 1600,00 \text{ € / m}^2 = 147.200,00 \text{ euro}$$

A questo importo occorre però sottrarre le somme per ripristinare le normali condizioni di manutenzione e la quota da versare per regolarizzazione quote condominiali pari a (€ 7.172,04 +€ 20) e pertanto in cifra tonda si ritiene che il valore di stima (prezzo a cui si possa effettuarne l'acquisto o la vendita) sia di 140.000,00 euro

**140.000,00 euro**

## PIANO 2° UNITA' RESIDENZIALI



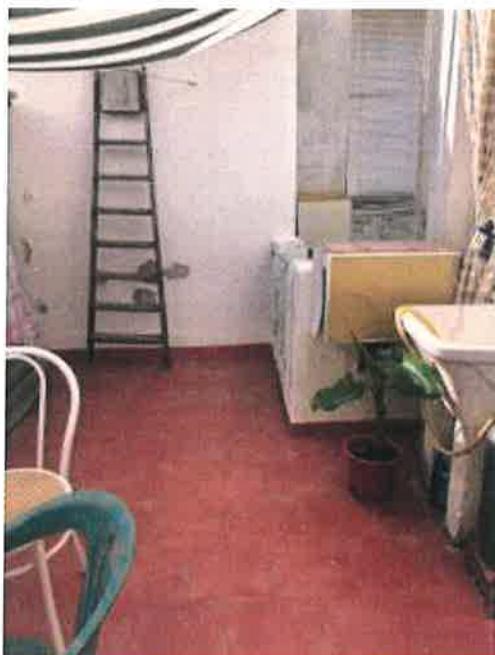
Portone di ingresso - androne con scala condominiale

### 2 2.1 U.i.u. Via Principe Umberto 216 (ex186) - foglio 91. P.IIA 3293 sub 7



L'unità immobiliare corrispondente al **sub 7** si trova al secondo piano del palazzetto .

Dal punto di vista distributivo interno è così composto : da ingresso-soggiorno, letto cucina e wc . ed un piccolo terrazzino



### *III. Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore*

L'appartamento al momento del sopralluogo risulta abitato con contratto registrato

*IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente*

**Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:**  
non risultano

**Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:**  
non risultano

#### **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:**

non risultano

**Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:**

non risultano

## Oneri condominiali aggiornati a marzo 2021 :

GESTIONE	Sub 7
Saldo sommazione e rialzamento verbato 2019	€ 11.07
Saldo lavori parziale parete nord 2019	€ 1.76
Lavori edili sussurranti NMT 2019	€ 1.667.32
Saldo ordinaria al 2019	€ 0,00
Saldo ordinaria 2020	€ 75.91
Saldo riserva in sicurezza parete sud/est 2020	€ 0,00
Mantenimento lucernario 2021	€ 50,38
<b>Totale</b>	<b>€ 1.806,44</b>

<b>GESTIONE</b>	Sub 7
Gestione ordinaria mensile	€ 12,00

### **Diffidenza catastali:**

SI:

1) l'ingresso risulta modificato ed il la superficie di terrazzo ad est è stata diminuita a favore dell'appartamento adiacente (sub 6)

-vedasi in allegato confronto tra planimetria catastale e stato attuale , in giallo è indicata la sagoma dell'ingombro attuale



*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*

**Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli :**

TRASCRIZIONE del 06/12/2019 - Registro Particolare 17053 Registro Generale 21767  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3414 del 17/09/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

## **2.1 VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene**

L'immobile è stato costruito ante 1967

## **2.2 – Provvedimento di abitabilità**

Dalle ricerche effettuate non risulta rilasciato Certificato di abitabilità

*VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità*

Non risulta il certificato di prestazione energetica al momento della stima

## **2.3 IX. la valutazione dei beni,**

### **2.4 1– Criteri di stima**

Il valore di un immobile si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuarne l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:

**Stima secondo le indicazioni di mercato.** Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone similari seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Per la stima secondo le indicazioni di mercato è che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione sussiste per la presenza di servizi importanti, per gli ottimi collegamenti della zona e, non da ultimo, per l'attuale periodo economico in cui vi è la tendenza a capitalizzare nel settore edilizio del tipo in esame.

### **2.5 2 – Fonti di informazione**

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni dell'Agenzia dell'Entrate (OMI)

## **Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**

**Provincia: SIRACUSA Comune: AUGUSTA**

**Fascia/zona:** Centrale/VIE UMBERTO-MEGARA-X OTTOBRE-XIV OTTOBRE-EPICARMO-GARIBALDI-

Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)			Superficie (L/N)
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max		
Abitazioni civili	NORMALE	680	980	L	3,1	4,3	L	

## 2.6 3 – Stima dell’immobile

### Stima secondo le indicazioni di mercato.

#### **Consistenza**

Si è considerato per la stima la superficie

	Superficie m <sup>2</sup>
appartamento	70
Totale	

#### Indagini e ricerche di mercato

Effettuata una discreta indagine di mercato prendendo come base di riferimento la superficie catastale, si ritiene che possa considerarsi come valore base quello risultante dal valore medio (830 €/mq) delle indicazioni dell’OMI.

#### Valutazione di mercato

Al valore preso come riferimento si è ritenuto opportuno applicare un coefficiente correttivo di 1,10 al fine di tener conto della effettiva “facilità d’uso” dell’immobile, ubicato in zona centrale e ben servita.

In definitiva si applicherà un coefficiente correttivo pari a + 10 % che modifica la quotazione in  $830,00 \times 1,10 = 913,00$  € / m<sup>2</sup>

$70 \text{ m}^2 \times 924,00$  € / m<sup>2</sup> = 63.910,00 euro

A questo importo occorre però sottrarre

2. somme per regolarizzazione le quote condominiali pari a (€ 1806,44 + € 12)
3. spese per regolarizzare la Pratica in Sanatoria pari a circa (€ 1.600,00)
4. spese per aggiornamento catastale circa (€ 1.000,00)

pertanto in cifra tonda si ritiene che il valore di stima (prezzo a cui si possa effettuarne l’acquisto o la vendita) sia di € 60.000,00 euro

**60.000,00 euro**

### 3 2.1 U.i.u. Via Principe Umberto 216 (ex186) - foglio 91. P.IIa 3293 sub 6



L' unità immobiliare corrispondente catastalmente al **sub 6** è al secondo piano del Palazzetto,

La distribuzione interno è così composta : da ingresso-soggiorn, letto , cucinino e wc ed un piccolo balcone su via Umberto

#### *III. Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore*

L'appartamento al momento del sopralluogo risulta abitato con contratto registrato dalla famiglia del sig. Sardo Giuseppe.

#### *3.1 IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente*

**Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:**  
non risultano

**Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:**  
non risultano

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:**  
non risultano

**Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:**  
non risultano

## Oneri condominiali aggiornati a marzo 2021 :

GESTIONE	Sub. 6
Saldo sostituzione e smaltimento serbato 2019	€ 15,35
Saldo lavori parziale parete nord 2019	€ 2,44
Lavori edili strutturali NMI 2019	€ 2.311,11
Saldo ereditaria al 2019	€ 18,87
Saldo ereditaria 2020	€ 105,21
Saldo messa in sicurezza parete sud est 2020	€ 0,00
Mantenimento lucernario 2021	€ 69,84
Totali	€ 2.523,15

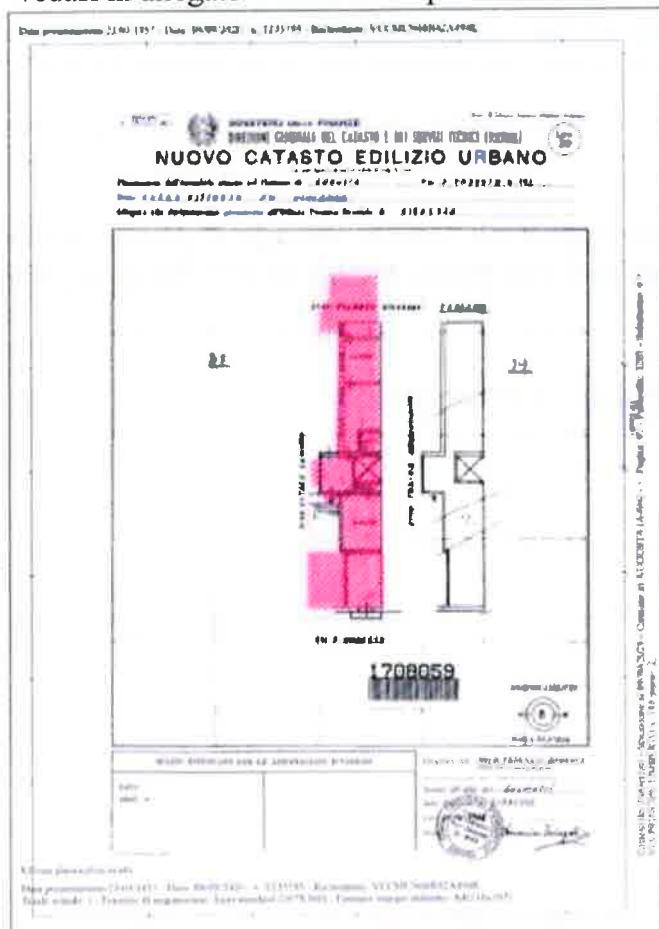
Nella tabella seguente, invece, l'indicazione delle quote condominiali ordinarie mensili:

GESTIONE	Sub. 6
Gestione ordinaria mensile	€ 17,00

### **Difformità catastali:**

SI*i*

- 1) l'area indicata nella planimetria catastale a terrazza è stata oggetto di modifiche, ed è stata realizzata una stanza (letto )  
-vedasi in allegato confronto tra planimetria catastale e stato attuale evidenziato in viola



*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*

**Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli :**

TRASCRIZIONE del 06/12/2019 - Registro Particolare 17053 Registro Generale 21767  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3414 del 17/09/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

### **3.2 VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene**

L'immobile è stato costruito ante 1967, nel 2000 è stato presentato ed approvato un progetto per la realizzazione di una tettoia con tetto in legno che andava a coprire il terrazzo calpestabile

Successivamente questa tettoia è stata modificata e chiusa in muratura ricavando una stanza (letto) , per questo intervento è stata presentata una domanda di richiesta definizione degli illeciti edilizia Pratica di Sanatoria 860 del 2004 pro. 29532, che riguarda l'intero piano secondo (SUB 6-7-8) si allega planimetria presentata al Comune di Augusta. La pratica di sanatoria risulta ancora in corso di definizione.

### **3.3 – Provvedimento di abitabilità**

Dalle ricerche effettuate non risulta rilasciato Certificato di abitabilità

*VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità*

Non risulta il certificato di prestazione energetica al momento della stima

### **3.4 IX. la valutazione dei beni,**

#### **3.5 1– Criteri di stima**

Il valore di un immobile si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuarne l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:

**Stima secondo le indicazioni di mercato.** Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone similari seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Per la stima secondo le indicazioni di mercato è che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione sussiste per la presenza di servizi importanti, per gli ottimi collegamenti della zona e, non da ultimo, per l'attuale periodo economico in cui vi è la tendenza a capitalizzare nel settore edilizio del tipo in esame.

### 3.6 2 – Fonti di informazione

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni dell’Agenzia dell’Entrate (OMI)

## Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA Comune: AUGUSTA

Fascia/zona: Centrale/VIE UMBERTO-MEGARA-X OTTOBRE-XIV OTTOBRE-EPICARMO-GARIBALDI-

Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	680	980	L	3,1	4,3	L

### 3 – Stima dell’immobile

#### Stima secondo le indicazioni di mercato.

##### Consistenza

Si è considerato per la stima la superficie catastale

	Superficie catastale m <sup>2</sup>
appartamento	50
Totale	

##### Indagini e ricerche di mercato

Indagini e ricerche di mercato

Effettuata una discreta indagine di mercato prendendo come base di riferimento la superficie catastale, si ritiene che possa considerarsi come valore base quello risultante dal valore medio (830 €/mq) delle indicazioni dell’OMI.

Valutazione di mercato

Al valore preso come riferimento si è ritenuto opportuno applicare un coefficiente correttivo di 1,10 al fine di tener conto della effettiva “ facilità d’uso ” dell’immobile, ubicato in zona centrale e ben servita.

In definitiva si applicherà un coefficiente correttivo pari a + 10 % che modifica la quotazione in  $830,00 \times 1,10 = 913,00$  € / m<sup>2</sup>

$50 \text{ m}^2 \times 924,00$  € / m<sup>2</sup> = 46.200,00 euro

A questo importo occorre però sottrarre

2. somme per regolarizzazione le quote condominiali pari a (€ 2523,15 + € 17)
3. spese per regolarizzare la Pratica in Sanatoria pari a circa (€ 1.600,00)
4. spese per aggiornamento catastale (€ 1.000,00)

pertanto in cifra tonda si ritiene che il valore di stima (prezzo a cui si possa effettuarne l'acquisto o la vendita) sia di € 41.000,00

**41.000,00 euro**

#### **4 2.1 U.i.u. Via Principe Umberto 216 (ex186) - foglio 91. P.IIA 3293 sub 8**



L'unità immobiliare corrispondente al **sub 8** si trova al secondo piano del palazzetto .

Dal punto di vista distributivo interno è così composto : ingresso, soggiorno, studio e stanza letto matrimoniale e stanze letto singolo, dal corridoio si accede a stanza letto , wc , cucina, sala pranzo lavanderia , ripostiglio e terrazzino



*III. Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore*

L'appartamento al momento del sopralluogo risulta abitato con contratto registrato dalla famiglia del sig. Sardo Giuseppe.

*4.1 IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente*

**Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:**

non risultano

**Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:**

non risultano

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:**

non risultano

**Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:**

non risultano

**Oneri condominiali aggiornati a marzo 2021 :**

GESEBOS	Sab 3
Saldo sostanziale e strumentale settembre 2019	€ 168.12
Saldo da competenze paritetico nel 2019	€ 0.00
Esiti degli strumenti NMF 2019	€ 7.879.31
Saldo ordinario al 2019	€ 590.36
Saldo ordinario 2020	€ 288.22
Saldo incassa in sicurezza paritetico 2020	€ 415.83
Motivazione incarico 2021	€ 187.00
<b>Totali</b>	€ 0.196.33

Nella tabella seguente, invece, l'indicazione delle quote condominiali ordinarie mensili:

GESTIONI	Soldi
Gestione ordinaria mensile	€ 47,00

### **Diffornità catastali:**

SI

1) l'ingresso risulta modificato, nel terazzo lato via Principe Umberto è stata realizzata una stanza e nel terrazzo interno di pertinenza del sub 7 è stato ricavato un ripostiglio ed un wc.  
-vedasi in allegato confronto tra planimetria catastale e stato attuale

Data presentazione: 03/04/1957 - Data: 09/09/1920 - n. T235799 - Richiedente: VCCMCN68R42A/494K


**MINISTERO DELLE FINANZE**  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EDILIZIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Soc. S. Officina Stampi Palermo Fabris

Usc. 20

Placchetta dell'immobile situato nel Comune di AUGUSTA - Via Principi Umberto N° 104

Dove, SARDO Teatro, ex VINCENZO.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Terreni Terzile di SIRACUSA

1708060

DIREZIONE AMMINISTRATIVA

SPAZIO BISERVATO PER LE ANNALIZZAZIONI OFFICIALE

DATA:  
1995/09/01

Compito del Registro Immobiliare  
 Lavori di costruzione  
 della strada principale  
 della Provincia di Siracusa  
 anno 1987  
 per l'edificio principale

Ultima planimetria in sù

Data presentazione: 03/04/1957 - Data: 09/09/1920 - n. T235799 - Richiedente: VCCMCN68R42A/494K  
 Totale schede: 1 - Formato & segnalazione: fogli standard (207X377) - Formato stampa desiderato: A4(210x297)

Centro dei Finessi - Sbarcadero al 00/09/2020 - Comune di AUGUSTA (AG) - < Pagina: # - Pubblicità: 2023 - Schermata: 8 / 2

*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*

## *VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene*

L'immobile è stato costruito ante 1967, nel 2000 è stato presentato ed approvato un progetto per la realizzazione di una tettoia con tetto in legno che andava a coprire il terrazzo calpestabile

Successivamente questa tettoia è stata modificata e chiusa in muratura ricavando una stanza (letto) , per questo intervento è stata presentata una domanda di richiesta definizione degli illeciti edilizia Pratica di Sanatoria 860 del 2004 pro. 29532, che riguarda l'intero piano secondo (SUB 6-7-8) si allega planimetria presentata al Comune di Augusta. La pratica di sanatoria risulta ancora in corso di definizione.

### **4.2 – Provvedimento di abitabilità**

Dalle ricerche effettuate non risulta rilasciato Certificato di abitabilità

### *VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità*

Non risulta il certificato di prestazione energetica al momento della stima

## **4.3 IX. la valutazione dei beni,**

### **4.4 1– Criteri di stima**

Il valore di un immobile si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuarne l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:

**Stima secondo le indicazioni di mercato.** Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone similari seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Per la stima secondo le indicazioni di mercato è che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione sussiste per la presenza di servizi importanti, per gli ottimi collegamenti della zona e, non da ultimo, per l'attuale periodo economico in cui vi è la tendenza a capitalizzare nel settore edilizio del tipo in esame.

### **4.5 2 – Fonti di informazione**

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni dell'Agenzia dell'Entrate (OMI)

## **Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**

**Provincia: SIRACUSA Comune: AUGUSTA**

**Fascia/zona:** Centrale/VIE UMBERTO-MEGARA-X OTTOBRE-XIV OTTOBRE-EPICARMO-GARIBALDI-

**Codice di zona:** B1    **Microzona catastale n.: 1**

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili    **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	680	980	L	3,1	4,3	L

#### 4.6 3 – Stima dell’immobile

##### Stima secondo le indicazioni di mercato.

##### **Consistenza**

Si è considerato per la stima la superficie catastale

	Superficie catastale m <sup>2</sup>
appartamento	160
Totale	

##### **Indagini e ricerche di mercato**

###### Indagini e ricerche di mercato

Effettuata una discreta indagine di mercato prendendo come base di riferimento la superficie catastale, si ritiene che possa considerarsi come valore base quello risultante dal valore medio (830 €/mq) delle indicazioni dell’OMI.

###### Valutazione di mercato

Al valore preso come riferimento si è ritenuto opportuno applicare un coefficiente correttivo di 1,10 al fine di tener conto della effettiva “facilità d’uso” dell’immobile, ubicato in zona centrale e ben servita.

In definitiva si applicherà un coefficiente correttivo pari a + 10 % che modifica la quotazione in  $830,00 \times 1,10 = 913,00$  € / m<sup>2</sup>

$160\text{ m}^2 \times 924,00\text{ € / m}^2 = €147.840,00$  euro

A questo importo occorre però sottrarre

2. somme per regolarizzazione le quote condominiali pari a (€ 9.466,53 + € 47,00)
3. spese per regolarizzare la Pratica in Sanatoria pari a circa (€ 2.000,00)
4. spese per aggiornamento catastale (€ 1.000,00)

pertanto in cifra tonda si ritiene che il valore di stima (prezzo a cui si possa effettuarne l’acquisto o la vendita) sia di € 135.000,00

**135.000,00 euro**

## SINTESI DI STIMA

1. U.i.u. Via Principe Umberto 218 - foglio 91. P.la 3293 sub 2

LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA

**140.000,00 euro**

2. U.i.u. - Via Principe Umberto 216 (ex186) - foglio 91. P.la 3293 sub 7

APPARTAMENTO PIANO SECONDO

**60.000,00 euro**

3. U.i.u. - Via Principe Umberto 216 (ex186) - foglio 91. P.la 3293 sub 6

APPARTAMENTO PIANO SECONDO

**41.000,00 euro**

4. U.i.u. - Via Principe Umberto 216 (ex186) - foglio 91. P.la 3293 sub 8

APPARTAMENTO PIANO SECONDO

**135.000,00 euro**

## 5 Allegati

- 1) visure storiche degli immobili
  - 2) verbale l'amministratore pro- tempore del condominio con riparti delle spese
  - 3) planimetrie catastali
  - 4) documenti

La scrivente consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 25 pagine dattiloscritte più gli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualiasi chiarimento o integrazione.

Augusta , li maggio 2021

CTU Arch. Maria Concetta Vaccaro



# **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDURA N. REG 270/2019**

**Giudice dell'esecuzione immobiliare  
dott.ssa Gabriella Anna Leonardi**

**C.T.U.  
Arch. Maria Concetta Vaccaro**

**per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:**

**Contro**

**Immobili ubicati in VIA Principe Umberto (96011) - AUGUSTA(SR)**

**11 novembre 2021**

## 1.1 PREMESSA

*La sottoscritta Arch. Maria Concetta Vaccaro, con studio in Augusta Piazza Duomo n.13, iscritta all'Ordine degli Architetti con il n. 334, nominata CTU nella causa in epigrafe con decreto di nomina emesso in data 18.02/2019 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Cultrera Concita, ha prestato giuramento in data 01/09/2020.*

*Nell'udienza del 11/10/2021 il Giudice dell'esecuzione Immobiliari Dot.ssa Gabriella Anna Leonardi ha disposto che il CTU fornisca dei chiarimenti in ordine ai criteri di stima utilizzati per la valutazione degli immobili ed in ordine alla presenza dei certificati di prestazione energetica e alla loro possibile influenza sul valore di stima degli immobili.*

*In attuazione di quanto disposto dal Giudice si relaziona quanto segue:*

### 1) criteri di stima utilizzati per la valutazione degli immobili

Il criterio di stima utilizzato per ricercare il più probabile valore di mercato è stato quello comparativo.

Così come indicato nella relazione sono state assunte informazioni in modo discreto sia da operatori del settore (agenzie immobiliari, tecnici incaricati da privati, mediatori) che da fonti ufficiali quale la banca dati delle quotazioni immobiliari curata dall'Agenzia delle Entrate. Si rileva che il processo di alimentazione della BDQ OMI si basa proprio sul criterio di stima comparativo, risultando dalla rilevazione dei dati ufficiali di mercato e dall'indagine del mercato immobiliare, con riferimento prevalente agli atti di compravendita e ai contratti di locazione. L'applicazione del metodo comparativo tramite valori ricavati dalle fonti informali e da quelle ufficiali conducono, da vie diverse, alla stessa valutazione, a conferma della correttezza della stima. Il valore di riferimento utilizzato, nonostante l'edificio abbia anche un pregio architettonico notevole, si colloca tra l'altro al limite inferiore dei valori proposti dall'OMI.

Priva di fondamento e strumentali al deprezzamento del bene, sono pertanto le riserve sui valori ricavati espresse dal tecnico di parte, non suffragate da alcun riferimento tecnico scientifico o riferimento di mercato. Non sono certo singoli annunci immobiliari, di cui ben 5 su 7 del tutto incomparabili per posizione con quello in esame e gli altri con probabili difetti occulti, che possono scalfire indagini aventi una

estensione e una validità ben più ampia legata specificatamente al contesto territoriale augustano di riferimento.

- 2) presenza dei certificati di prestazione energetica e alla loro possibile influenza sul valore di stima degli immobili

Per il LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA U.i.u. Via Principe Umberto 218 - foglio 91. P.IIa 3293 sub 2 è stata accertata e considerata ai fini della stima l'esistenza dell'attestazione di prestazione energetica in quanto risulta presente nel catasto energetico Regione Sicilia - edificio di classe "D"

Per gli altri immobili, pur indispensabili ai fini della vendita del bene, non influiscono sul valore di stima degli immobili, essendo gli stessi stati considerati dalla scrivente, in base a calcoli speditivi non riportati in relazione, nella classe energetica meno efficiente (G) in ragione del periodo di costruzione dell'edificio, risalente a circa un secolo addietro e delle conseguenti tecniche costruttive utilizzate. Se necessario la scrivente provvederà alla redazione delle attestazioni di prestazione energetica dimostrando analiticamente l'appartenenza alla classe G, come ricavato per via speditiva.

La scrivente consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento o integrazione.

Augusta , 11/11/2021

CTU Arch. Maria Concetta Vaccaro

