



TRIBUNALE DI SIRACUSA  
Sezione Esecuzioni immobiliari



---

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA DI CTU

Per la procedura esecutiva immobiliare promossa da: IBLA SRL

Contro:

Debitore: XXXXXXXXXX

---



GIUDICE: DOTT. Concita Cultrera

Procedimento esecutivo immobiliare n. 265/2020

Data giuramento esperto: 2 Agosto 2021

Consulente tecnico d'ufficio: Dottor architetto Floriana Fruciano

---



## **Sommario per titoli**

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1\_ CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE.....p 4

2\_ CONVOCAZIONE DELLE PARTI PER LE ATTIVITA' PERITALI

Descrizione delle operazioni peritali: sopralluogo

Reperimento della documentazione.....p 5

3I\_ IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....p 6

3II\_ ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

3III\_ LOTTO DI VENDITA

4 RELAZIONE DI STIMA .....p 7

LOTTO 1: Appartamento

4.I INDIVIDUAZIONE DEI BENI

4II\_ UNA BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI.

4III\_ LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

4IV\_ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....p 9

4VI\_ L'ELENAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE .....p 10

UBICAZIONE LOTTO

DESTINAZIONE DELLA ZONA SECONDO GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI.....p12

4VII\_ LA VALUTAZIONE DEI BENI

DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILE

CRITERI DI STIMA.....p 14

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

CONCLUSIONI

SPESE DA SOSTENERE.....p 19

VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE SPESE

LOTTO 2: Garage

4.I INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....p 19

4II\_ UNA BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI.

4III\_ LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

4IV\_ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....p 21

4VI\_ L'ELENAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE .....p 22

DIFFORMITA

CALCOLO DEI COSTI DI DEMOLIZIONE

UBICAZIONE LOTTO

DESTINAZIONE DELLA ZONA SECONDO GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI.....p 23

4VII\_ LA VALUTAZIONE DEI BENI

DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILE



CRITERI DI STIMA.....p 26

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

SPESE DA SOSTENERE

VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE SPESE

VALORE FINALE DEI DUE LOTTI.....p 30



ALLEGATI.....p 31-97

FOTO.....p 98-109





**All' ill.mo Giudice  
Concita Cultrera**  
Tribunale di Siracusa

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-



La sottoscritta Architetto Floriana Fruciano nata ad Augusta il 12 ottobre 1972 esercente la libera professione di Architetto con studio professionale in Siracusa via Europa 3. Iscritta all'ordine degli architetti della Provincia di Siracusa al n. 813, veniva nominata dal Tribunale di Siracusa il 20 Luglio 2021 e prestava giuramento con invio telematico al Tribunale di Siracusa il 2 Agosto 2021 per la consulenza tecnica nella esecuzione immobiliare n. 265/2020 in oggetto.

**DOPO AVER ACCETTATO L'INCARICO**

Ed avere formulato il giuramento, sono stati posti alla sottoscritta i quesiti come di seguito riportati nello sviluppo della relazione.

La sottoscritta nell'espletamento del suo incarico e nella perizia di seguito formulata

**SI ATTENEVA**

scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

Allego copia Verbale di conferimento incarico (All. 1)

**In osservanza all'incarico conferito, è stato dato corso dunque alle operazioni di consulenza.**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**





## **1 CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE**

La sottoscritta relativamente agli immobili oggetto della procedura esecutiva ha:

- verificato la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. Il co.



## **2 CONVOCAZIONE DELLE PARTI PER LE ATTIVITA' PERITALI**

### **Descrizione delle operazioni peritali: sopralluogo**

La sottoscritta in data 6 agosto 2021 ha ricevuto la comunicazione del custode Avvocato Stella Messina al fine di effettuare il sopralluogo fissato per il 9 settembre 2021. In quella data ore 9:00 è stato possibile effettuare il sopralluogo in presenza del custode l'Avvocato Stella Messina dei Signori [REDACTED] che hanno consentito l'accesso. Sono stati effettuati i sopralluoghi di entrambe gli immobili, il garage e l'appartamento.

Sono state oggetto delle operazioni rilievi architettonici e fotografici dei luoghi. Sono stati verificati tutti quegli elementi funzionali all'elaborazione del Certificato Energetico. Si allega la copia del verbale di sopralluogo relativa agli immobili redatti in pari data (All. 1A).

### **Reperimento della documentazione**

Esaminati gli atti del procedimento si è provveduto al reperimento della documentazione necessaria per il prosieguo delle operazioni peritali:

1. Acquisizione presso l'agenzia del territorio dell'estratto della ispezione ipotecaria ventennale ricerca effettuata **per immobile al catasto fabbricati** dei beni oggetto della procedura: degli immobili siti in **Via Chiaramonte Gulfi n. 20 PT e 1P**: foglio 29 part 337 sub 7 (appartamento) (All.2); foglio 29 part 337 sub 2(Garage); (All.2A).
2. Acquisizione presso l'agenzia del territorio dell'estratto della ispezione ipotecaria ventennale ricerca effettuata sul foglio 29 part 337 (All.2B).
3. Acquisizione della nota di trascrizione relativa al foglio 29 part 337 e part 339 Reg part. n 13165 Reg. gen. 17860 Rep. 327/99 del 24/12/1999(All.2V).
4. Acquisizione della nota di trascrizione relativa al foglio 29 part 337 e part 339 Reg part. N12455 Reg. gen. 16880 Rep. 326/99 del 04/12 /1999(All.2Z).
5. Acquisizione presso l'agenzia del territorio al catasto fabbricati per immobile delle visure storiche degli immobili oggetto della procedura: foglio 29 part 337 sub 7(appartamento) (All.2C).; foglio 29 part 337 sub 2(Garage); (All.2D).
6. Acquisizione presso l'agenzia del territorio al catasto terreni per immobile delle visure storiche dell'identificativo catastale relativa al foglio 29 part 337(All. 2E).





7. Acquisizione presso l'agenzia del territorio al catasto fabbricati per soggetto a nome dei Debitori i signori [REDACTED] (All. 2F).
8. Acquisizione presso l'agenzia del territorio dell'estratto di mappa **relativi al foglio;** foglio 29 part 337; (All.2G)
9. Acquisizione presso l'agenzia del territorio delle planimetrie degli immobili siti in via Chiaramonte Gulfi n 20: Appartamento (All.2H) e garage (All.2I).
10. Acquisizione documenti cartacei, Busta n 26046, relativi al terreno Fg.29 Part 337(All.2L)
11. Consultazione a vista della Variazione del 4/07/2006 Prot. 58538 Ultimazione del Fabbricato urbano. (All.2L)
12. E' stata effettuata richiesta per accesso ai documenti amministrativi all'archivio del settore pianificazione ed edilizia privata dell'ufficio tecnico del Comune di Siracusa per verificare le pratiche edilizie effettuate ad oggi ed estrarre copia. La documentazione è stata fornita, come da allegato (All. 3A).
13. E' stata effettuata richiesta dell'ufficio tecnico del comune di Siracusa per Certificato di destinazione urbanistica (All. 3C).

### 3I\_ INDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

**Il beni in oggetto della procedura** esecutiva ubicati nel comune di Siracusa in Via Chiaramonte Gulfi n 20. Si trovano nello stesso edificio condominiale a tre elevazione fuori terra all'interno di un area recintata e constano di:

1. Un'immobile al primo piano al catasto fabbricati:
  - foglio 29 part 337 sub 7 (appartamento); CAT A3 Classe 3 consistenza 5,5 vani superficie catastale **118** mq rendita 511,29
- 2 Un'immobile al piano Terra al catasto fabbricati:
  - foglio 29 part 337 sub 2(Garage); CAT C6 Classe 4 consistenza **mq 42** superficie catastale 48 mq rendita 253,79;

### 3 II\_ ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

I dati specificati nell'atto di pignoramento dei beni sono:

- foglio 29 part 337 sub 7 (appartamento); CAT A3 Classe 3 consistenza 5,5 vani superficie catastale **118** mq rendita 511,29
- foglio 29 part 337 sub 2(Garage); CAT C6 Classe 4 consistenza **mq 42** superficie catastale 48 mq rendita 253,79;

si ritengono idonei alla identificazione dei beni.

I titolari attuali degli immobili corrispondono ai titolari reali i Signori [REDACTED]

Si evidenziano alcuni elementi riscontrati durante la fase istruttoria dell'elaborazione della relazione:

- Dai controlli effettuati agli uffici catastali, i Signori [REDACTED] risultano proprietari degli immobili oggetto del pignoramento (foglio 29 part 337 sub 7 e 2) e comproprietari dell'immobile censito al catasto terreni al foglio 29 part 339 di consistenza 96 centiare (All. 2F). Il terreno individuato al fg 29 part 339 è confinante con la particella 337 ovvero l'area in cui è ubicato l'edificio (All.2G). Dai documenti estratti dall'Ufficio tecnico del Comune di Siracusa risulta che gli immobili oggetto della procedura così come tutto l'edificio sono stati autorizzati a seguito di Sanatoria edilizia sul terreno identificato al foglio 29 part 337 e 339 (All 3 A ALL 3B). L'area di sedime dell'edificio e quella circostante l'intero fabbricato interamente cintata da muri è risultante dalla somma delle superfici delle particelle 337 e 339 individuabili al catasto terreni nel foglio n 29. Si evidenzia che attualmente l'oggetto del pignoramento sono gli immobili identificati foglio 29 part 337 sub 7 e 2 non è inclusa la particella 339 che è una quota dell'area di pertinenza dell'edificio oltre ad essere una quota di terreno su cui è stata concessa l'autorizzazione edilizia. Attualmente il passaggio di proprietà dei due immobili prevederebbe solo gli immobili censiti al foglio 29 part 337 sub 7 e 2 senza la quota di terreno su cui è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia. Si allegano foto dell'area circostante l'intero fabbricato. Foto 1, 2,3.

- Si evidenzia che l'estratto di mappa della part 337 (All.2G) riporta la particella 337 completamente edificata. La rappresentazione dell'elaborato catastale non corrisponde né allo stato dei luoghi né al progetto assentito. (All 3 A ALL 3B). L'edificio si distacca dai confini di circa 5 m da nord, sud ed ovest come da elaborato grafico della concessione edilizia. A seguito della consultazione a vista della Variazione del 4/07/2006 Prot. 58538 'Ultimazione del Fabbricato urbano', si è riscontrato l'elaborato grafico del TIPO MAPPALE presentato in data 18/06/1985, con il corretto inserimento dell'edificio nell'area. Il documento grafico risultava presentato ma non acquisito dall'ufficio pertanto non è stato possibile richiederlo, tuttavia è stata effettuata 'd'ufficio' l'acquisizione del documento e l'aggiornamento dell'estratto di mappa al fine di consentire la reale e corretta rappresentazione dell'edificio all'interno dell'area.

Alla luce degli elementi appena descritti si ritiene necessario evidenziare che:

- La documentazione attuale del fascicolo consente solo ed esclusivamente il passaggio di proprietà dei due immobili in assenza della quota di terreno su cui è stata concessa l'autorizzazione edilizia.



- E' necessaria la verifica della correzione dell'elaborato grafico dell'estratto di mappa con il riposizionamento dell'edificio al fine di aggiornare correttamente l'inserimento dell'edificio nella particella 337.



### **3 III\_ LOTTO DI VENDITA**

Data la natura degli immobili ed il contesto in cui sono inseriti si ritiene opportuno creare due lotti di vendita.



### **4\_RELAZIONE DI STIMA: LOTTO 1; Appartamento**



#### **4.I INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

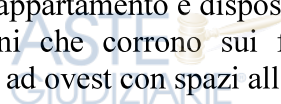
Immobile **al Primo Piano di via Chiaramonte Gulfi** al catasto abitazione. foglio 29 part 337 sub 7 (appartamento); CAT A3 Classe 3 consistenza 5,5 vani superficie catastale **118** mq rendita 511,29; (All. 2B).



#### **4.II UNA BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI.**

Uno dei due immobili oggetto della procedura è un appartamento ubicato in un edificio con tre livelli fuori terra. L'area circostante l'intero fabbricato destinato ad aiuole spazi di manovra risulta interamente cintata da muri.

Il lotto su cui insiste la proprietà ha una geometria regolare, un rettangolo, l'ingresso al lotto avviene da ovest da via Chiaramonte Gulfi. L'appartamento è disposto su un unico livello composto da 4 vani più servizi e due balconi che corrono sui fronti est, ed ovest. L'immobile confina a sud con vano scala ad est e ad ovest con spazi all'aperto.



#### **4.III LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

L'immobile è in potere al debitore esecutato per l'intera quota risulta occupato dagli stessi proprietari [REDACTED] L'immobile risulta in proprietà dei signori [REDACTED]

Nell'ultimo ventennio sull'immobile censito foglio 29 part 337 sub 7 (appartamento) si rilevano provenienze e formalità:

TRASCRIZIONE DEL 12/08/2006 Registro particolare 12247 Registro generale 22336 Pubblico ufficiale Ettore Sciacca. Repertorio 45062 /12946 del 3/8/2006.

ATTO TRA VIVI- DIVISIONE

ISCRIZIONE DEL 12/08/2006 Registro particolare 7322 Registro generale 22340 Pubblico ufficiale Ettore Sciacca Rep 45080/12961 del 11/08/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE DEL 15/12/2006 Registro particolare 9722 Registro generale 33005 Pubblico ufficiale Ettore Sciacca Rep 45322/13120 del 13/12/2006







IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 11/11/2020 Registro particolare 12347 Registro generale 17025. pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2464/2019 12/10/2020 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE -VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nell'ultimo ventennio sull'identificativo catastale foglio 29 part 337 si rilevano provenienze e formalità:

TRASCRIZIONE DEL 04/12/1999 Registro particolare 12455 Registro generale 16880 Pubblico ufficiale SIRACUSA. Repertorio **326 /99** del 30/11/1999.

ATTO AMMINISTRATIVO- **CONCESSIONE EDILIZIA**  
Nota di trascrizione Registro generale 16880 Registro particolare 12455  
Su identificativi: foglio 29 part 337 ;foglio 29 part 339  
A FAVORE COMUNE DI SIRACUSA CONTRO: ██████████

TRASCRIZIONE DEL 24/12/1999 Registro particolare 13165 Registro generale 17860 Pubblico ufficiale SIRACUSA. Repertorio **327 /99** del 07/12/1999.

ATTO AMMINISTRATIVO- **CONCESSIONE EDILIZIA**  
Su identificativi: foglio 29 part 337 ;foglio 29 part 339

TRASCRIZIONE DEL 23/03/2000 Registro particolare 3269 Registro generale 4286 Pubblico ufficiale SIRACUSA. Repertorio **24 /2000** del 21/03/2000.

ATTO AMMINISTRATIVO- **CONCESSIONE EDILIZIA**

La trascrizioni dei Titoli abilitativi dell'edificio: Concessione edilizia in sanatoria n. 327/99 del 07/12/1999; Concessione edilizia in sanatoria n. 326/99 del 04/12/1999 Concessione edilizia in sanatoria n. 24/2000 del 21/03/2000; sono state riportate sull' identificativo catastale : foglio 29 part 337 e foglio 29 part 339. Come si può appurare anche dalle le note di trascrizione che si allegano (All.2V) (All.2Z).

#### 4.IV VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Da quanto risulta dall'allegata ispezione ipotecaria (All.2), I vincoli e gli oneri giuridici gravanti sull'Immobilabile **al Primo Piano di via Chiaramonte Gulfi n 20** al catasto abitazione. foglio 29 part 337 sub 7 (appartamento); CAT A3 Classe 3 consistenza 5,5 vani superficie catastale **118** mq rendita 511,29 che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono:



TRASCRIZIONE del 11/11/2020 Registro particolare 12347 Registro generale 17025.  
pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2464/2019 12/10/2020  
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE -VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.



#### 4VI\_ L'ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE

L'edificio nel quale è inserito l'immobile oggetto della procedura è stato realizzato nei primi anni ottanta senza autorizzazione, su lotti di terreno identificati al catasto terreni al foglio 29 part 337 ed al foglio 29 part 339. Successivamente:

- con concessione edilizia 326/99 -2 del 22/11/1999 a nome di [REDACTED] sono stati regolarizzati il piano terra ed il primo piano a sud-ovest.
- con concessione edilizia 327/99 -2 del 30/11/1999 a nome di [REDACTED] sono stati regolarizzati il piano terra a nord-ovest ed il primo piano a nord.
- con concessione edilizia 24/00 -2 del 07/03/2000 a nome di [REDACTED] sono stati regolarizzati il piano terra a nord est ed il secondo piano a nord.

L'immobile oggetto della procedura è stato regolarizzato con:

- CONCESSIONE EDILIZIA in sanatoria con concessione edilizia 327/99 -2 del 30/11/1999 (All.3A)

Non è stata prodotta l'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

La planimetria dell'immobile allo stato attuale risulta conforme all'ultimo titolo abilitativo, ad esclusione delle 'opere' qui appresso elencate: l'ampliamento della cucina-soggiorno, con spostamento di tramezzo; creazione di nicchia per inserimento dispensa; ampliamento della lavanderia verso il corridoio con lo spostamento della porta di ingresso e verso la cucina con la creazione di una nicchia per inserimento del vano doccia. Spostamento del tramezzo fra bagno e studio. Le difformità elencate sono sanabili, rientrando nelle cosiddette 'opere interne' possono essere regolarizzate attraverso una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata all'Ufficio Tecnico Comunale (CILA Art 3 della legge Regionale 16/2016), nel caso in oggetto a causa della mancata comunicazione con pagamento di una sanzione. La rettifica delle lievi difformità riscontrate comprese le competenze tecniche di un professionista per la presentazione delle pratiche urbanistiche ha un costo di circa euro 1.750,00.

Allo stato attuale non è possibile formulare l'attestato di prestazione energetica poichè i 'generatori di calore' (D.Lgs 48/2020 Art. 3) riscontrati nell'immobile, ovvero la caldaia e i due climatizzatori, sono privi del libretto dell'impianto e dei relativi allegati. Al fine di potere effettuare la Certificazione Energetica ai sensi del DPR 74/2013 del DM 26.06.2009 Art 6 comma 3 è necessario dotare gli impianti dei documenti sopra descritti e registrarli al catasto energetico. Far redigere da un installatore abilitato, il libretto della caldaia compresa la





registrazione al catasto energetico ha un costo circa 250 euro, il libretto di due condizionatori compresa la registrazione al catasto energetico ha il costo di circa 450 euro. A seguito della redazione di tali documenti sarà possibile redigere il certificato energetico che avrà il costo di 150 euro.

**Si riassumono sinteticamente gli elementi riscontrati:**

- non risultano pratiche per l'autorizzazione delle 'opere interne'.
- non è stata depositata l'agibilità.
- non è stato depositato il certificato di conformità relativa agli impianti.
- non è stato prodotto il libretto impianto di caldaia e climatizzatori depositato ne depositato al catasto energetico impianti.

- non è mai stato depositata per questo immobile la certificazione energetica.

Alla luce delle considerazioni esposte la sottoscritta evidenzia la necessità di:

- 1 Far redigere da un tecnico abilitato la pratica per modifica degli spazi interni. Il costo complessivo per la redazione della CILA è di circa 1750 euro.
- 2 Far redigere, il certificato di agibilità e il certificato di rispondenza degli impianti dell'immobile. Il costo complessivo di redazione del certificato di agibilità e del certificato di rispondenza impianti ha un costo di circa 1250 euro.
- 3 Far redigere da un tecnico impiantista il libretto impianti e registrare al catasto ha un costo di circa 700 euro
- 4 Far redigere da un tecnico abilitato, il certificato energetico dell'intero immobile ammonta a circa 150 euro.



**UBICAZIONE LOTTO**

L'area che si sta analizzando si trova sul perimetro a nord ovest del centro urbano di Siracusa, una zona prettamente residenziale. Le tipologie più frequentemente riscontrate sono edifici unifamiliari con giardino, edifici a due a tre piani con spazi condominiali adibiti a verde e parcheggi.

La zona è provvista delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le opere di urbanizzazione primaria localizzate nella viabilità limitrofa all'immobile, sono: fogna bianca, grigia, rete distribuzione metano, rete idrica, linea telefonica, linea elettrica ecc. Le opere di urbanizzazione secondaria localizzate in prossimità dell'immobile sono le seguenti: scuole, chiesa, parcheggi, giardini pubblici ecc. Sono inoltre presenti in prossimità dell'immobile una farmacia, supermercati ecc. L'immobile appare quindi ben collegato adeguatamente provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



**DESTINAZIONE DELLA ZONA SECONDO GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**

Dai dati estrapolati dal P.R.G. vigente, dalle sue norme attuative l'area ricade in zona B5b 'Tessuto edificato a bassa densità di tipo b'. (All 3C).



Si riporta l'art 19 delle norme tecniche di attuazione:

**'Art. 26 – Zona B5b-** 'Tessuto edificato a bassa densità di tipo b'

1. Descrizione ed obiettivi

Si tratta degli insediamenti di via Avola e via Modica, dove il tessuto è costituito da case mono e bi-familiari isolate su lotto. Al fine di migliorarne la qualità urbana e morfologica sono previsti anche interventi di Ristrutturazione urbanistica di parti urbane opportunamente dimensionate, incentivati dalle particolari condizioni previste per le superfici e destinazioni d'uso ammesse.

2. Modalità di attuazione

2.1. Autorizzazione, concessione edilizia.

2.2. La concessione edilizia per gli interventi di Nuova costruzione (Nc) nei lotti liberi non compresi nei Comparti di intervento e per gli interventi di Demolizione con ricostruzione (Dr) di Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e comunque per tutti gli interventi che comportino nuovi volumi lordi complessivi, è soggetta agli obblighi di cui al punto 6.2 del presente articolo.

2.3. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui al punto 4.2 del presente articolo sono attuabili attraverso Piano Attuativo convenzionato, esteso ad una superficie idonea ad accogliere le necessarie attrezzature pubbliche, con le prescrizioni di cui al punto 6.3.

3. Destinazioni ammesse (art. 10)

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

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistica e Ricettiva (TR) quali alberghi (6.1), residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale e Direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto (5.8); attività Produttive di tipo B (PB) di cui ai punti (4.1) e (4.2); Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti (8.2) e (8.3); Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti (9.1), (9.2) e (9.4).

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.

Fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del PRG, le medie strutture di vendita (CD 5.3) sono realizzabili solo attraverso interventi di Ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante Piani Attuativi convenzionati di iniziativa pubblica o privata finalizzati alla riqualificazione di parti urbane di superficie idonea ad accogliere le necessarie aree a servizi.

4. Categorie d'intervento

4.1. Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc)

4.2. Sono ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate previo Piano Particolareggiato Esecutivo convenzionato di iniziativa pubblica o privata, secondo le prescrizioni di cui al punto 6.3.

5. Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 0,30 mq/mq

Altezza (H max): 10,60 m

6. Disposizioni particolari

6.1. L'edilizia esistente, se eccedente l'indice di zona, dovrà mantenere la superficie lorda ed il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto interventi di Mo e Ms e Rie di tipo B. In caso di demolizione, la ricostruzione è consentita sino alla SLA massima consentita dagli indici di zona ovvero sino al 70% della superficie lorda esistente nei casi in cui questa risulti eccedente rispetto agli indici di zona; detta riduzione non si applica se l'intervento di demolizione e ricostruzione viene attuato dalle cooperative edilizie e/o dalle imprese titolari di finanziamenti pubblici che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà.

Le cooperative edilizie e le imprese, titolari di finanziamenti pubblici, che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno della zona omogenea, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici previsti, possono beneficiare di un incremento del 20 % dell'indice di utilizzazione fondiaria.

6.2. Gli interventi di cui al punto 2.2 sono obbligati alla monetizzazione per l'acquisizione di aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq di SLA realizzata.

6.3. I Piani Particolareggiati per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane edificate possono essere formati a condizione che siano previsti insediamenti di forma urbana regolare, siano garantiti spazi pubblici in misura di mq 9 per ogni 30 mq di SLA residenziale da edificare eccedente la superficie lorda esistente e la dotazione di parcheggi pertinenziali di cui all'art. 96, prioritariamente ricavati all'interno dell'area di intervento. Gli interventi oggetto di Piano Particolareggiato convenzionato possono beneficiare di un incremento di 0,06 mq/mq di utilizzazione fondiaria rispetto all'indice di zona.

#### **4 VII\_ LA VALUTAZIONE DEI BENI**

Per una corretta ed obiettiva valutazione si è provveduto ad un sopralluogo dell'immobile oggetto di stima, durante il quale si è presa visione dello stato di consistenza, finitura e di manutenzione dei beni, nonché lo stato di conservazione degli stessi. Viene di seguito riportata la descrizione analitica del bene pignorato, necessaria per poter valutare con esattezza lo stato effettivo, le reali dimensioni e le differenze riscontrate con la documentazione tecnico amministrativa prodotta.

#### **DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILE**

La sottoscritta espone nella presente relazione il risultato dei rilevamenti compiuti (All. 4 A), delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte e le conclusioni raggiunte.

L'edificio composto da tre livelli con ingresso pedonale a livello strada è stato realizzato nei primi anni ottanta senza alcuna autorizzazione regolarizzato successivamente con concessione in sanatoria approvato nel 1999.

#### **Immobile appartamento**

L'unità risulta accessibile da via Chiaramonte Gulfi.

L'ingresso al condominio avviene da due cancelli uno pedonale ed uno carrabile. Il corpo scala distribuisce ai piani. L'immobile è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno-cucina, 4 camere da letto, uno studio, un bagno, una lavanderia con sanitari e doccia. Dall'ingresso ad ovest la cucina, ad est la zona notte. Ad est ed ovest 2 balconi. La cucina è

dotata di un ampio balcone che corre su tutto il prospetto con affaccio ad ovest. L'immobile è dotato di un adeguata illuminazione naturale.

Per quanto verificato sui luoghi l'edificio è realizzato in struttura portante intelaiata in c.a. e strutture orizzontali latero cementizie. Le tamponature esterne perimetrali hanno uno spessore di 25/30 cm con uno strato di intonaco, realizzate con blocchi di laterizio forato. I muri divisorii interni da 10/12 cm sono realizzati in mattoni forati.

L'immobile è dotato di pavimenti in pietra e marmo, in tutti i vani, in cucina rivestimenti in pietra in bagno rivestimenti in ceramica.

L'immobile è dotato di infissi esterni con profili in alluminio e vetro e persiane.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo.

L'immobile, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Si riporta di seguito una tabella indicante la superficie netta, l'altezza utile l'esposizione e lo stato di manutenzione.

Tabella caratteristiche immobile

LOCALE	Sup. Netta	H. int. Utile	Esposizione	Stato di manutenzione
Cucina-soggiorno	18,80	3,00	Ovest	Buono
Ingresso	4,80	3,00	sud	Buono
Disimpegno	6,25	3,00	sud	Buono
Bagno	5,80	3,00	Nord	Buono
Lavanderia	3,75	3,00	Nord	Discreto
Camera 1	11,70	3,00	Nord/est	Buono
Camera 2	17,25	3,00	Sud/est	Buono
Camera 3	19,95	3,00	Sud/ovest	Buono
Studio	7,00	3,00	Nord-est	Buono
<b>SPAZI SCOPERTI</b>				
Balcone	7,40		Est	Buono
Balcone 1	9,80		Ovest	Buono

## CRITERI DI STIMA

### Aspetti metodologici della stima

Si tratta di determinare, " il più probabile valore di mercato ", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato, un valore adeguato alla realtà economica nel periodo in cui viene effettuata la valutazione.

Per la scelta del procedimento di stima è necessario, rifarsi alla natura dei beni in valutazione. In proposito si rileva che tale bene presenta una destinazione e caratteristiche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi.

## STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Alla stima dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

**Metodo” Sintetico comparativo”** basato sulla determinazione del valore ordinario del bene o valore medio unitario desunto da compravendite di immobili della stessa microzona urbana di riferimento, poi corretto con coefficienti in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

**Metodo” Analitico per capitalizzazione del reddito”** basato sulla considerazione che un bene ha valore in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risultano essere più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo “ordinario” quindi facilmente comparabili fra di loro.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data ed al contesto in cui sono state effettuate le relative indagini.

### Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento

Le superfici vendibili sono state calcolate con i criteri del mercato immobiliare riferiti al “Manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare” fornito dall'agenzia del territorio.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e delle superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

**Superficie commerciale= superficie dei vani principali + superficie omogeneizzata delle pertinenze.**

Le superfici che concorrono al valore commerciale richiesto sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici valutate in percentuali diverse:

SUPERFICE DEI VANI PRINCIPALI E DEGLI ACCESSORI DIRETTI 100%

SUPERFICE DELLE PERTINENZE (PERCENTUALE VARIABILE)

MURO PERIMETRALE 100%

PARETI INTERNE 100%

MURI DIVISORI FRA LE DIVERSE PROPRIETÀ 50%

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare è il seguente:

SUPERFICE DEI VANI PRINCIPALI

TAB 1

LOCALE	Sup. mq	N. H. int. Utile	Esposizione	Stato di manutenzione
Soggiorno-Cucina	18,80	3.00	Nord/ovest	Buono
Ingresso	4.80	3.00	Nord /est	Buono

Disimpegno	6,25	3,00	sud	Buono
Lavanderia	3,75	3,00	Sud/est	Buono
Bagno	5,80	3,00	Sud/est	Buono
Camera 1	11,70	3,00	Sud/est	Buono
Camera 2	17,25	3,00	Sud/ovest	Buono
Camera 3	19,95	3,00	sud	Buono
Studio	7,00	3,00	ovest	Buono
<b>TOTALE SUPERFICE</b> comprese i muri				
109,3 mq				

SUPERFICE DELLE PERTINENZE OMOGENEIZZATE  
TAB 2

TIPOLOGIA	MQ	COEFF. CORR.	SUPERFICE CORRETTA (mq)
Balconi	17,20	0.10	1,72
<b>SUP. TOTALE</b>			<b>1,72</b>

SUPERFICE TOTALE  
TAB 3

TIPOLOGIA	SUPERFICE MQ
SUPERFICE DEI VANI PRINCIPALI	109,30
SUPERFICE DELLE PERTINENZE	1,72
<b>Totale</b>	<b>111,02</b>

La superficie commerciale complessiva vendibile è pari a:  
111,00 mq

**Valori di mercato dell'unità immobiliare metodo comparativo**

Il metodo comparativo si basa sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di vendita. Il procedimento così scelto risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili fra di loro.

Il procedimento sintetico comparativo consiste quindi nel desumere il più probabile valore di mercato da attribuire al bene, a partire dal valore medio unitario tenendo conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che possono influire fortemente nella appetibilità o meno del mercato locante.



Si precisa che i valori economici di cui si tiene conto sono da intendersi sempre e comunque attualizzati, ovvero relativi al contesto temporale ed economico.

La prima fase del procedimento è quella di individuare delle caratteristiche peculiari dell'immobile ed assegnare a queste un punteggio percentuale.

Il coefficiente che si otterrà (Coefficiente Globale) da questa valutazione si moltiplica per il costo unitario medio di vendita.

Si è stimato Euro/mq 900 il costo medio unitario di riferimento. A questo valore si è arrivati soprattutto attraverso le valutazioni dell'**Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**, ed anche da quanto desunto da colloqui con esperti del settore immobiliare.

#### Calcolo del Coefficiente Globale

Convenzionalmente si pone pari a (1) il coefficiente pari a situazioni ordinarie dell'immobile.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene si è giunto al punteggio finale di seguito riportato:

TAB 3

Caratteristiche estrinseche K1	
Tono sociale della zona	0.97
Accessibilità e parcheggi	1.00
Servizi di quartiere	1.00
Totale	0.97

Caratteristiche intrinseche K2	
Tipologia costruttiva	0.98
Esposizione dell'edificio	1.00
Stato di conservazione e di manutenzione	0.98
Infissi	0.98
Luminosità	1.00
Totale	0.94

Situazione giuridica K3	
Situazione debitoria	1.00
Situazione urbanistica	0.99
Vincoli	1.00
Totale	0.99

Il coefficiente globale KG ottenuto è:

$(K1 \times K2 \times K3) = KG = 0,90$  Calcolo del valore medio unitario

Moltiplicando il coefficiente globale per il costo medio unitario

$0,90 \times 900 \text{ €} = 810,00 \text{ €}$

Possiamo desumere un valore medio unitario corretto pari a 810 euro/mq.

Valore di mercato

Dal prodotto tra la superficie commerciale ed il valore medio unitario la sottoscritta ritiene di poter assegnare il seguente valore di mercato.

$$810,00 \text{ €/mq} \times 111,00 \text{ mq} = 89.910,00\text{€}$$

**Valore di mercato dell'unità immobiliare metodo di capitalizzazione.**

Questo procedimento di stima considera il valore dell'immobile in funzione della sua capacità di produrre reddito.

La stima per capitalizzazione del reddito si svolge in quattro fasi:

- determinazione del più probabile canone di locazione lordo
- determinazione del reddito netto
- determinazione del saggio di capitalizzazione
- determinazione del valore

Attraverso un'attenta analisi di mercato o estrapolando i valori di locazione medi **pubblicati dall'OMI**, possiamo determinare:

-RI reddito lordo annuo

Successivamente sottraendo dal reddito lordo le spese.

-Rn reddito netto annuo

Infine per la stima del valore di mercato si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione media (pari al 3,5 %) ottenuto dalle **valutazioni Nomisma, Censis**, dai dati forniti dai consulenti immobiliari e corretto in funzione del punteggio fornito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Dalle valutazioni appena fatte scaturisce un canone medio mensile di 388,5 euro con una spesa media annua del 35% che comprendono manutenzione amministrazione, imposte varie ed un saggio medio di capitalizzazione corretto pari al 3,5 %.

TAB 4

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	QUANTITÀ
Superficie commerciale	111,00mq
Canone mensile lordo	388,50 €
Reddito annuo	4662,00 €
Spese annue	35%
Reddito netto	3030,30€
Saggio di capitalizzazione medio	3,5
<b>TOTALE</b>	<b>86.580,00 €</b>

Dividendo il reddito netto annuo per il saggio di capitalizzazione medio si ottiene il valore di mercato dell'immobile pari a:

86.580,00 €

**CONCLUSIONI**

TAB 5

METODI ESTIMATIVI	QUANTITÀ
Procedimento Sintetico	89.910,00€

Procedimento Analitico	86.580,00 €
Somma	176.490,00€

Media aritmetica  $176.490,00\text{€}/2=88.245,00\text{€}$

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati  $88.245,00\text{€}$

#### SPESE DA SOSTENERE

TAB 6

VOCI DI SPESA	COSTO
Spese per la redazione del certificato di agibilità e certificazione impianti. Opere interne	3850€
<b>TOTALE</b>	<b>3850 €</b>

#### VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE SPESE

Viene di seguito riportato il valore di mercato dell'immobile al netto delle voci di spesa:  
 $88.245,00\text{€} - 3850\text{€} = 84.395,00\text{€}$

Viene di seguito riportato il valore di mercato dell'immobile:  
 $84.395,00\text{€}$

#### 4\_RELAZIONE DI STIMA:

##### LOTTO 2: Garage

##### 4.a INDIVIDUAZIONE DEI BENI

##### 2 Locale garage al Piano Terra di via Chiaramonte Gulfi n 20

Immobile **al Piano Terra di via Chiaramonte Gulfi n 20** al catasto stalle cantine scuderie foglio 29 part 337 sub 2 CAT C6 Classe 4 consistenza **mq 42** superficie catastale 48 mq rendita 253,79; (All. 2D).

##### 4.b UNA BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI.

L'immobile oggetto della procedura è un garage ubicato in un edificio composto da 3 livelli fuori terra. L'immobile **al Piano terra** è accessibile dalla via pubblica attraversando uno spazio aperto di pertinenza dell'edificio. L'ingresso all'immobile è orientato a nord-ovest. L'immobile confina a nord e ad ovest con spazi aperti di pertinenza dell'edificio ad est con un'altra proprietà e a sud con il corpo scala.

#### 4.III LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI



L'immobile è in potere ai debitori eseguiti per l'intera quota risulta occupato dai Familiari degli stessi proprietari [REDACTED] L'immobile risulta in proprietà dei signori [REDACTED]

Nell'ultimo ventennio sull'immobile censito foglio 29 part 337 sub 2 (garage) si rilevano provenienze e formalità:

TRASCRIZIONE DEL 12/08/2006 Registro particolare 12247 Registro generale 22336 Pubblico ufficiale Ettore Sciacca. Repertorio 45062 /12946 del 3/8/2006.

ATTO TRA VIVI- DIVISIONE

ISCRIZIONE DEL 12/08/2006 Registro particolare 7322 Registro generale 22340 Pubblico ufficiale Ettore Sciacca Rep 45080/12961 del 11/08/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE DEL 15/12/2006 Registro particolare 9722 Registro generale 33005 Pubblico ufficiale Ettore Sciacca Rep 45322/13120 del 13/12/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 11/11/2020 Registro particolare 12347 Registro generale 17025. pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2464/2019 12/10/2020

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE -VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nell'ultimo ventennio sull'identificativo catastale foglio 29 part 337 si rilevano provenienze e formalità:

TRASCRIZIONE DEL 04/12/1999 Registro particolare 12455 Registro generale 16880 Pubblico ufficiale SIRACUSA. Repertorio 326 /99 del 30/11/1999.

ATTO AMMINISTRATIVO- CONCESSIONE EDILIZIA

Nota di trascrizione Registro generale 16880 Registro particolare 12455

Su identificativi: foglio 29 part 337 ;foglio 29 part 339

A FAVORE COMUNE DI SIRACUSA CONTRO: [REDACTED]

TRASCRIZIONE DEL 24/12/1999 Registro particolare 13165 Registro generale 17860 Pubblico ufficiale SIRACUSA. Repertorio 327 /99 del 07/12/1999.

ATTO AMMINISTRATIVO- CONCESSIONE EDILIZIA

Su identificativi: foglio 29 part 337 ;foglio 29 part 339

TRASCRIZIONE DEL 23/03/2000 Registro particolare 3269 Registro generale 4286 Pubblico ufficiale SIRACUSA. Repertorio 24 /2000 del 21/03/2000.

ATTO AMMINISTRATIVO- CONCESSIONE EDILIZIA

La trascrizioni dei Titoli abilitativi dell'edificio: Concessione edilizia in sanatoria n. 327/99 del 07/12/1999; Concessione edilizia in sanatoria n. 326/99 del 04/12/1999 Concessione edilizia in sanatoria n. 24/2000 del 21/03/2000; sono state effettuate sull'

identificativo catastale : foglio 29 part 337 e foglio 29 part 339. Come si può appurare anche dalle le note di trascrizione che si allegano (All.2V, All.2Z).

#### 4.IV VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Da quanto risulta dall'allegata ispezione ipotecaria (All.2A), I vincoli e gli oneri giuridici gravanti sull'Immobile **al Piano Terra di via Chiaramonte Gulfi n 20** al catasto garage. foglio 29 part 337 sub 2 (garage); CAT C6 Classe 4 consistenza **m<sup>q</sup> 42** superficie catastale 48 m<sup>q</sup> rendita 253,79 che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono:

TRASCRIZIONE del 11/11/2020 Registro particolare 12347 Registro generale 17025. pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2464/2019 12/10/2020 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE -VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

#### 4VI\_ L'ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE

L'edificio nel quale è inserito l'immobile oggetto della procedura è stato edificato sui lotti di terreno identificati al catasto terreni al foglio 29 part 337 e part 339 è stato realizzato nei primi anni ottanta senza autorizzazione. Successivamente sono stati regolarizzati:

- con concessione edilizia in sanatoria n. 326/99 -2 del 22/11/1999 a nome di [REDACTED] gli immobili al piano terra ed il primo piano a sud-ovest.
- con concessione edilizia n. 327/99 -2 del 30/11/1999 a nome di [REDACTED] gli immobili al piano terra a nord-est ed il primo piano a nord.
- con concessione edilizia n. 24/00 -2 del 07/03/2000 a nome di [REDACTED] gli immobili al piano terra a nord est ed al secondo piano a nord.

L' immobile oggetto della procedura è stato regolarizzato con:

- CONCESSIONE EDILIZIA in sanatoria 327/99-2 del 30/11/1999 (All.3A)

Non è stata riscontrata l'AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA'

La planimetria dell'immobile allo stato attuale risulta difforme rispetto all'ultimo titolo abilitativo sia nella distribuzione interna che nella destinazione d'uso. Attualmente si presenta con le caratteristiche di un immobile residenziale.

#### **DIFFORMITA'**

La sottoscritta ha acquisito copia della documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Siracusa, dal quale si evince che non sono state presentate istanze di autorizzazione ne richiesta di sanatoria successivamente al rilascio della Concessione edilizia in sanatoria 327/99 -2.

Dall'esame dei progetti depositati al comune e dal rilievo della situazione esistente si sono riscontrate difformità sia interne che esterne che sono di seguito elencate:

**Difformità esterne:**

- Modifica del vano porta di accesso al garage con creazione di muro di tamponamento sotto la soglia della finestra per realizzazione di porta-finestra. Aperture circolari sul prospetto nord per ricambi d'aria del soppalco e Bagno.

**Difformità interne:**

- realizzazione di soppalco in legno con travi
- realizzazione di due muri di tamponamento per creazione di lavanderia e bagno;
- realizzazione scala in legno con parapetti in ferro per l'accesso al soppalco;
- realizzazione del piano di calpestio al di sotto della quota del piano d'ingresso nell'area ubicata sotto il soppalco;
- realizzazione di muro sul soppalco (Area Letto, Area Letto 1)

Attualmente l'immobile si presenta come da rilievo (All 4B).

Le modifiche riscontrate interne ed esterne introducono diversi tipi di irregolarità: variazioni di consistenza planimetrica, difformità nei prospetti. La superficie assentita è di circa 42 mq quella riscontrata attualmente è superiore poiché si aggiungono 21 mq di soppalco.

Non essendo possibile collocare temporalmente la realizzazione delle opere descritte e non essendo queste conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente in data odierna non è possibile ottenere il permesso di costruire in sanatoria attuando l'ex art. 36 TU DPR 380. L'eliminazione delle difformità al momento è possibile solo riportando in pristino la situazione come da progetto approvato (All. 3B).

E' necessario provvedere alla demolizione degli elementi riscontrati ed elencati.

**CALCOLO DEI COSTI DI DEMOLIZIONE DEGLI ELEMENTI ABUSIVI E DI RIPRISTINO**

A seguito di quanto sopra espresso circa la regolarità edilizia dell'immobile è necessario provvedere alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile ristabilendo la conformazione dello stesso secondo quanto autorizzato C.E in sanatori. 326-2/99.

A tale scopo la scrivente ha redatto un elenco lavori stilato in base all'ultimo prezzario regionale per la messa in pristino dello stato originario.

I costi ammontano a: 7.437,00 euro. (All.5)

**UBICAZIONE LOTTO**

L'area che si sta analizzando si trova sul perimetro a nord-ovest del centro urbano di Siracusa una zona prettamente residenziale, le tipologie più frequentemente riscontrate sono edifici unifamiliari con giardino, edifici a due a tre piani con spazi verdi condominiali.

La zona è provvista delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le opere di urbanizzazione primaria localizzate nella viabilità limitrofa all'immobile, sono: fogna bianca, grigia, rete distribuzione metano, rete idrica, linea telefonica, linea elettrica ecc. Le opere di urbanizzazione secondaria localizzate in prossimità dell'immobile sono le seguenti: scuole, chiesa, parcheggi, giardini pubblici ecc. Sono inoltre presenti in prossimità

dell'immobile una farmacia, supermercati ecc. L'immobile appare quindi ben collegato adeguatamente provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## **DESTINAZIONE DELLA ZONA SECONDO GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**

Dai dati estrapolati dal P.R.G. vigente, dalle sue norme attuative l'area ricade in zona B5b 'Tessuto edificato a bassa densità di tipo b'. (All 3C).

Si riporta l'art 19 delle norme tecniche di attuazione:

**'Art. 26 – Zona B5b-** 'Tessuto edificato a bassa densità di tipo b'

### 1. Descrizione ed obiettivi

Si tratta degli insediamenti di via Avola e via Modica, dove il tessuto è costituito da case mono e bi-familiari isolate su lotto. Al fine di migliorarne la qualità urbana e morfologica sono previsti anche interventi di Ristrutturazione urbanistica di parti urbane opportunamente dimensionate, incentivati dalle particolari condizioni previste per le superfici e destinazioni d'uso ammesse.

### 2. Modalità di attuazione

2.1. Autorizzazione, concessione edilizia.

2.2. La concessione edilizia per gli interventi di Nuova costruzione (Nc) nei lotti liberi non compresi nei Comparti di intervento e per gli interventi di Demolizione con ricostruzione (Dr) di Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e comunque per tutti gli interventi che comportino nuovi volumi lordi complessivi, è soggetta agli obblighi di cui al punto 6.2 del presente articolo.

2.3. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui al punto 4.2 del presente articolo sono attuabili attraverso Piano Attuativo convenzionato, esteso ad una superficie idonea ad accogliere le necessarie attrezzature pubbliche, con le prescrizioni di cui al punto 6.3.

### 3. Destinazioni ammesse (art. 10)

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

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistica e Ricettiva (TR) quali alberghi (6.1), residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale e Direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto (5.8); attività Produttive di tipo B (PB) di cui ai punti (4.1) e (4.2); Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti (8.2) e (8.3); Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti (9.1), (9.2) e (9.4).

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.

Fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del PRG, le medie strutture di vendita (CD 5.3) sono realizzabili solo attraverso interventi di Ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante Piani Attuativi convenzionati di iniziativa pubblica o privata finalizzati alla riqualificazione di parti urbane di superficie idonea ad accogliere le necessarie aree a servizi.

### 4. Categorie d'intervento

4.1. Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc)

4.2. Sono ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate previo Piano Particolareggiato Esecutivo convenzionato di iniziativa pubblica o privata, secondo le prescrizioni di cui al punto 6.3.

#### 5. Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 0,30 mq/mq

Altezza (H max): 10,60 m

#### 6. Disposizioni particolari

6.1. L'edilizia esistente, se eccedente l'indice di zona, dovrà mantenere la superficie lorda ed il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto interventi di Mo e Ms e Rie di tipo B. In caso di demolizione, la ricostruzione è consentita sino alla SLA massima consentita dagli indici di zona ovvero sino al 70% della superficie lorda esistente nei casi in cui questa risulti eccedente rispetto agli indici di zona; detta riduzione non si applica se l'intervento di demolizione e ricostruzione viene attuato dalle cooperative edilizie e/o dalle imprese titolari di finanziamenti pubblici che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà.

Le cooperative edilizie e le imprese, titolari di finanziamenti pubblici, che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno della zona omogenea, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici previsti, possono beneficiare di un incremento del 20 % dell'indice di utilizzazione fondiaria.

6.2. Gli interventi di cui al punto 2.2 sono obbligati alla monetizzazione per l'acquisizione di aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq di SLA realizzata.

6.3. I Piani Particolareggiati per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane edificate possono essere formati a condizione che siano previsti insediamenti di forma urbana regolare, siano garantiti spazi pubblici in misura di mq 9 per ogni 30 mq di SLA residenziale da edificare eccedente la superficie lorda esistente e la dotazione di parcheggi pertinenziali di cui all'art. 96, prioritariamente ricavati all'interno dell'area di intervento. Gli interventi oggetto di Piano Particolareggiato convenzionato possono beneficiare di un incremento di 0,06 mq/mq di utilizzazione fondiaria rispetto all'indice di zona.

## 4 VII\_ LA VALUTAZIONE DEI BENI

Per una corretta ed obiettiva valutazione si è provveduto ad un sopralluogo dell'immobile oggetto di stima, durante il quale si è presa visione dello stato di consistenza, finitura e di manutenzione dei beni, nonché lo stato di conservazione degli stessi. Viene di seguito riportata la descrizione analitica del bene pignorato, necessaria per poter valutare con esattezza lo stato effettivo, le reali dimensioni e le differenze riscontrate con la documentazione tecnico amministrativa prodotta.

### DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILE



La sottoscritta espone nella presente relazione il risultato dei rilevamenti compiuti (All. 4 B), delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte e le conclusioni raggiunte.

L'edificio composto da tre livelli con ingresso pedonale a livello strada è stato realizzato nei primi anni ottanta senza alcuna autorizzazione regolarizzato successivamente con concessione in sanatoria approvato nel 1999.

#### **Immobile garage**

L'unità risulta accessibile da via Chiaramonte Gulfi ha due ingressi uno dal corpo scala e l'altro dallo spazio esterno di pertinenza dell'edificio. L'immobile, originariamente un vano unico destinato ad garage attualmente risulta ad uso residenziale e si articola su due livelli: il piano di ingresso all'immobile; il soppalco realizzato a circa 2 m dal piano di calpestio su metà della superficie dell'immobile. La superficie del vano principale è di circa 35,70 mq contiene un'ambiente cucina-soggiorno con angolo cottura adiacente a due piccoli vani dedicati al bagno ed alla lavanderia. Una scala in legno con parapetto in metallo consente l'accesso al soppalco destinato alla zona notte un ballatoio distribuisce a due aree per i letti. Al di sotto del soppalco il piano di calpestio è stato ribassato di circa 30 cm rispetto al piano di ingresso. I ricambi d'aria e l'illuminazione naturale seppure insufficienti per la tipologia residenziale sono assicurati dal vano di ingresso sul prospetto ovest e da due piccole botole realizzata in bagno poste sul fronte nord. Le pareti interne sono intonacate con intonaco civile. I pavimenti ed i rivestimenti realizzati in ceramica. I pavimenti del soppalco sono realizzati in parquet laminato. L'infisso esterno con profili in pvc e vetro. La porta di ingresso dal vano scala è blindata. I muri di separazione hanno uno spessore di circa 10/12 cm. Per quanto verificato sui luoghi l'edificio è realizzato in struttura portante intelaiata in c.a. e strutture orizzontali latero cementizie. Le tamponature esterne perimetrali hanno uno spessore di 28/30 cm con uno strato di intonaco, realizzate con blocchi di laterizio forato.

L'immobile, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Si riporta di seguito una tabella indicante la superficie netta, l'altezza utile l'esposizione e lo stato di manutenzione.

Tabella caratteristiche immobile

LOCALE	Sup. Netta mq	H. int. Utile	Esposizione	Stato di manutenzione
Garage	41,70	3.92	Nord-ovest	Buono

#### **CRITERI DI STIMA**

##### Aspetti metodologici della stima

A seguito di quanto espresso nel capitolo 4VI circa la regolarità edilizia dell'immobile è necessario provvedere alla regolarizzazione urbanistica, ristabilendo la conformazione dello stesso secondo quanto autorizzato e riportando l'immobile alla sua originaria destinazione d'uso. Alla luce di queste considerazioni le operazioni di valutazione e di estimo verranno effettuate in base alle dimensioni ed alla originaria destinazione d'uso.

Il criterio che si utilizzerà sarà quello del valore di trasformazione, pertanto si determinerà il valore di mercato dell'immobile trasformato sottraendo a questo il costo della trasformazione.

### STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Per la determinazione del " valore di mercato " dell'immobile, si è scelto di procedere con due procedimenti di stima appropriati all'unità immobiliare in oggetto:

Il **Metodo” Sintetico comparativo”** basato sulla determinazione del valore ordinario del bene o valore medio unitario desunto da compravendite di immobili della stessa microzona urbana di riferimento, poi corretto con coefficienti in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Il **Metodo” Analitico per capitalizzazione del reddito”** basato sulla considerazione che un bene ha valore in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risultano essere più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo “ordinario” quindi facilmente comparabili fra di loro.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data ed al contesto in cui sono state effettuate le relative indagini.

### Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Le superfici vendibili sono state calcolate con i criteri del mercato immobiliare riferiti al “Manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare” fornito dall'agenzia del territorio.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e delle superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

**Superficie commerciale= superficie dei vani principali + superficie omogeneizzata delle pertinenze.**

Le superfici che concorrono al valore commerciale richiesto sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici valutate in percentuali diverse:

SUPERFICCE DEI VANI PRINCIPALI E DEGLI ACCESSORI DIRETTI 100%

SUPERFICCE DELLE PERTINENZE (PERCENTUALE VARIABILE)

MURO PERIMETRALE 100%

PARETI INTERNE 100%

MURI DIVISORI FRA LE DIVERSE PROPRIETÀ 50%

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare è il seguente:

SUPERFICCE DEI VANI PRINCIPALI

TAB 1

LOCALE	Sup. Netta	H. int. Utile	Esposizione	Stato di manutenzione
--------	------------	---------------	-------------	-----------------------

	mq		
Garage	41,70	3.92	Buono
TOTALE SUPERFICE comprese i muri			
	43.00		

### SUPERFICE TOTALE

#### TAB 3

TIPOLOGIA			SUPERFICE MQ
SUPERFICE PRINCIPALI	DEI	VANI	43,00
Totale			43,00

La superficie commerciale complessiva vendibile è pari a:  
43,00 mq

#### **Valori di mercato dell'unità immobiliare metodo comparativo**

Il metodo comparativo si basa sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di vendita. Il procedimento così scelto risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili fra di loro.

Il procedimento sintetico comparativo consiste quindi nel desumere il più probabile valore di mercato da attribuire al bene, a partire dal valore medio unitario tenendo conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che possono influire fortemente nella appetibilità o meno del mercato locante.

Si precisa che i valori economici di cui si tiene conto sono da intendersi sempre e comunque aggiornati, ovvero relativi al contesto temporale ed economico.

La prima fase del procedimento è quella di individuare delle caratteristiche peculiari dell'immobile ed assegnare a queste un punteggio percentuale.

Il coefficiente che si otterrà (Coefficiente Globale) da questa valutazione si moltiplica per il costo unitario medio di vendita.

Si è stimato Euro/mq 570 il costo medio unitario di riferimento. A questo valore si è arrivati soprattutto attraverso le valutazioni dell'**Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**, ed anche da quanto desunto da colloqui con esperti del settore immobiliare.

#### Calcolo del Coefficiente Globale

Convenzionalmente si pone pari a (1) il coefficiente pari a situazioni ordinarie dell'immobile.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene si è giunto al punteggio finale di seguito riportato:

TAB 3

Caratteristiche estrinseche K1	
Tono sociale della zona	0.97
Accessibilità e parcheggi	1.00
Servizi di quartiere	1.00
Totale	0.97

Caratteristiche intrinseche K2	
Tipologia costruttiva	1.00
Esposizione dell'edificio	0.99
Stato di conservazione e di manutenzione	0.98
Infissi	0.99
Totale	0.96

Situazione giuridica K3	
Situazione debitoria	1.00
Situazione urbanistica	0.97
Vincoli	1.00
Totale	0.97

Il coefficiente globale KG ottenuto è:

$(K1 \times K2 \times K3) = KG = 0,90$  Calcolo del valore medio unitario

Moltiplicando il coefficiente globale per il costo medio unitario

$0,90 \times 570 \text{ €} = 513,00 \text{ €}$

Possiamo desumere un valore medio unitario corretto pari a 513,00  
€uro/mq.

Valore di mercato

Dal prodotto tra la superficie commerciale ed il valore medio unitario la sottoscritta ritiene di poter assegnare il seguente valore di mercato.

$513,00 \text{ €}/\text{mq} \times 43,00\text{mq} = 22.059,00\text{€}$

**Valore di mercato dell'unità immobiliare metodo di capitalizzazione.**

Questo procedimento di stima considera il valore dell'immobile in funzione della sua capacità di produrre reddito.

La stima per capitalizzazione del reddito si svolge in quattro fasi:

- determinazione del più probabile canone di locazione lordo
- determinazione del reddito netto
- determinazione del saggio di capitalizzazione
- determinazione del valore

Attraverso un'attenta analisi di mercato o estrapolando i valori di locazione medi **pubblicati dall'OMI**, possiamo determinare:

- RI reddito lordo annuo

Successivamente sottraendo dal reddito lordo le spese.

- Rn reddito netto annuo

Infine per la stima del valore di mercato si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione media (pari al 3,5 %) ottenuto dalle **valutazioni Nomisma, Censis**, dai dati forniti dai consulenti immobiliari e corretto in funzione del punteggio fornito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Dalle valutazioni appena fatte scaturisce un canone medio mensile di 103,20 euro con una spesa media annua del 35% che comprendono manutenzione amministrazione, imposte varie ed un saggio medio di capitalizzazione corretto pari al 3,5 %.

TAB 4

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	QUANTITÀ
Superficie commerciale	43,00mq
Canone mensile lordo	103,20€
Reddito annuo	1238,40€
Spese annue	35%
Reddito netto	804,96€
Saggio di capitalizzazione medio	3,5
<b>TOTALE</b>	<b>22.998,85 €</b>

Dividendo il reddito netto annuo per il saggio di capitalizzazione medio si ottiene il valore di mercato dell'immobile pari a:

22.998,85 €

#### CONCLUSIONI

TAB 5

METODI ESTIMATIVI	QUANTITÀ
Procedimento Sintetico	22.059,00€
Procedimento Analitico	22.998,85 €
Somma	45.057,85€

Media aritmetica  $45.057,85€:2=22.528,92€$

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati =22.528,92€

#### SPESE DA SOSTENERE

TAB 6



<b>VOCI DI SPESA</b>	<b>COSTO</b>
Regolarizzazione difformita'urbanistiche	7.437,00€
<b>TOTALE</b>	<b>7.437,00€</b>

### **VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE SPESE**

Viene di seguito riportato il valore di mercato dell'immobile al netto delle voci di spesa:

$$22.528,92€ - 7.437,00 € = 15.091,92€$$

Viene di seguito riportato il valore finale di mercato dell'immobile:  
15.091,92€

### **VALORE FINALE DEI DUE LOTTI**

Viene di seguito riportato i valori del lotto 1 e del lotto 2

VALORE FINALE = **Appartamento + Garage** =

$$84.395,00 € + 15.091,92€ = 99.486,92€$$

### **ELENCO DEGLI ALLEGATI**

IL CTU deposita la seguente documentazione:

- Verbali di sopralluogo
- Documentazione tecnica (Ispezione ipotecaria, Visura storica catastale, titoli abilitativi, Pianta immobile)
- Verbale di conferimento incarico
- Foto immobile
- Richiesta di liquidazione compensi

Siracusa, li 08/12/2021

### **DOCUMENTI E FOTO**