

-TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA-

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

R.G. Es. n° 56/2024

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

G.E. : Dott.ssa Romeo Alessia

Custode: Avv. D'Agostino Stefania

Creditore procedente: *omissis*

Debitore: *omissis*

C.T.U.: dott. ing. Andrea Pennisi

R

**STUDIO DI INGEGNERIA
DOTT.ING. ANDREA PENNISI**

Il C.T.U.

dott. ing. Andrea Pennisi



INDICE

1.0	PREMESSA	4
2.0	OPERAZIONI PERITALI	4
3.0	INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	5
3.1	Identificazione del bene	5
3.2	Descrizione complessiva e sintetica del bene	7
3.3	Stato di possesso del bene	11
3.4	Lotto di vendita	11
3.5	Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente	11
3.6	Formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	12
3.7	Altre informazioni per l'acquirente	12
4.0	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE	13
4.1	Pratiche edilizie relative all'immobile	13
4.2	Agibilità dell'immobile	16
4.3	Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative	16
4.3.1	Conformità edilizia ed urbanistica	16
4.3.2	Conformità catastale	28
4.4	Valutazione circa la possibilità di sanatoria o di condono edilizio	29
4.5	Interventi atti a ricondurre l'immobile allo stato legittimo	32
5.0	Attestato di Prestazione Energetica (APE)	34
6.0	STIMA DEL BENE	35
6.1	Criteri di stima utilizzati	35
6.2	Consistenza del bene-calcolo delle superfici	36
6.3	Stima del valore del canone di locazione	37
6.4	Valutazione dell'immobile secondo il metodo comparativo:	37
6.5	Valutazione dell'immobile secondo il metodo di capitalizzazione del reddito:	38
6.6	VALORE DI STIMA DEL BENE	39
7.0	FORMAZIONE DEL LOTTO CON VALORE DI VENDITA CONFINI E DATI CATASTALI :	39
8.0	ALLEGATI	40
8.1	ALLEGATO 1: Verbali di sopralluogo	40
8.2	ALLEGATO 2: Relazione fotografica.	40

R

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



8.3	ALLEGATO 3: Documentazione catastale.....	40
8.4	ALLEGATO 4: Documentazione ipotecaria.....	40
8.5	ALLEGATO 5: Documentazione Urbanistica e Genio Civile.....	40
8.6	ALLEGATO 6: Metodi di valutazione, Parametri e Tabelle di calcolo.....	40
8.7	ALLEGATO 7: Attestato di Prestazione Energetica e libretto di impianto.....	40
8.8	ALLEGATO 8: Elaborati grafici.....	40
8.9	ALLEGATO 9: Copia dell'atto di provenienza del bene.....	40
8.10	ALLEGATO 10: Computo Metrico Estimativo.....	40
8.11	ALLEGATO 11: Attestazione di invio della Relazione di Consulenza Tecnica alle Parti.....	40



R

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -



1.0 PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Andrea Pennisi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa, al numero 1501, sezione A-Senior, con studio in Siracusa nella via S. Freud n°62, pec: andrea.pennisi@ordineingegnerisiracusa.it, espone quanto nel seguito.

- Con decreto di nomina dell'11/04/2024, comunicato in data 16/04/2024, riceveva dal Giudice dell'Esecuzione l'incarico di esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n°56/2024 pendente innanzi al Tribunale Civile di Siracusa, promossa da *omissis* contro *omissis* per rispondere ai quesiti di cui al citato *Decreto di nomina dell'esperto stimatore*. Con lo stesso Decreto il G. E. autorizzava lo scrivente alla consultazione dei fascicoli e concedeva termine per il deposito in Cancelleria e per la trasmissione alle Parti della relazione peritale, fino a 30 giorni prima dell'udienza per la determinazione delle modalità della vendita.
- In data 16/04/2024, lo scrivente accettava l'incarico conferito e giurava di: *"bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità"*.
- In data 07/08/2024 presentava istanza di proroga dei termini di deposito della perizia.
- In data 26/08/2024 il G.E. provvedeva sull'istanza e differiva l'udienza alla data del 05/12/2024.

2.0 OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza al mandato ricevuto, previo esame della completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'articolo 567 comma II c.p.c., lo scrivente:

- ✓ Conduceva in data 24/05/2024, in data 26/07/2024 ed in data 16/09/2024 visite sui luoghi. Redigeva appositi verbali di sopralluogo come da [Allegato n° 1](#).
- ✓ Eseguiva un rilievo fotografico che riportava nella perizia fotografica di cui all' [Allegato n° 2](#).
- ✓ Eseguiva il rilievo dimensionale e la restituzione grafica di quanto rilevato. [Allegato n° 8](#).
- ✓ Richiedeva e ritirava copia della documentazione catastale ed ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio –Direzione Provinciale di Siracusa; si vedano gli [Allegati n° 3 e 4](#).
- ✓ Richiedeva e ritirava copia della documentazione urbanistica relativa al bene pignorato, disponibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune ove insiste l'immobile, riportata come [Allegato n° 5](#).

R

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- ✓ Richiedeva l'accesso agli atti presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa; riceveva in data 23/08/2024, nota di riscontro dall' Ente adito, riportata come [Allegato n° 5](#).
- ✓ Determinava il valore di stima del canone mensile di locazione, indicando i criteri, i parametri ed i valori di riferimento adottati. [Allegato n° 6](#).
- ✓ Rilevava la parziale irregolarità urbanistica del bene; eseguiva il controllo della eventuale possibilità di **sanatoria** ai sensi dell'art.36 del DPR 6 giugno 2001 n° 380 nonché il controllo della eventuale possibilità di **condono** ai sensi dell'art. 40 comma VI legge n° 47 del 28 febbraio 1985, ovvero dell'art. 46 comma V del D.P.R. 380/2001.
- ✓ Forniva una quantificazione (+/-30%) del costo degli interventi necessari a ricondurre l'immobile allo stato legittimo, come riportata nell' [Allegato n°10](#).
- ✓ Formulava il valore di stima del bene e formava il lotto di vendita, indicando i criteri, i parametri ed i valori di riferimento adottati. [Allegato n° 6](#).
- ✓ Verificava l'inesistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) presso il Catasto Energetico Regionale.
- ✓ Verificava l'inesistenza del Libretto di impianto per l'impianto di climatizzazione.
- ✓ Provvedeva a far redigere il Libretto di impianto di cui al punto che precede, riportato nell' [Allegato n° 7](#).
- ✓ Provvedeva a far redigere l' A.P.E. per l'immobile di interesse, riportato nell' [Allegato n° 7](#).

3.0 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

3.1 Identificazione del bene

Il bene oggetto del pignoramento è un immobile che si trova nel Comune di Siracusa (SR), località Fontane Bianche, via del Sagittario, civico n° 1 (ex *viale dei Lidi n°380*). Le coordinate GPS sono: 36°57'59.7"N 15°13'08.3"E .

L'immobile è censito al **N.C.E.U.** del Comune di Siracusa al **Foglio 165, Particella 895, Subalterno 5**, categoria **A/7**, classe 3, consistenza **7,5 vani**, piano T-1, e correlato terreno di pertinenza, al Catasto Terreni

Foglio 165, Particella 2551, Ente Urbano, in capo a: *(certificazione catastale del 16/04/2024)*

- **omissis** per 1000/1000.

R

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

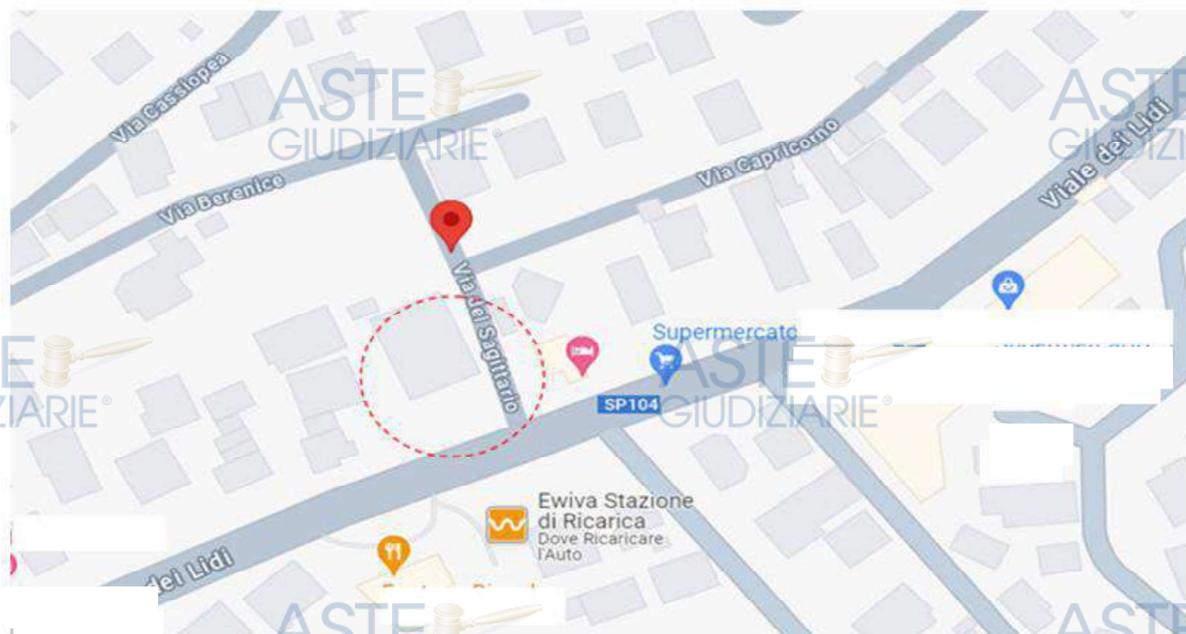


Fig. 1



Fig. 2





Fig. 3

3.2 Descrizione complessiva e sintetica del bene

Il bene oggetto di pignoramento, sito in Siracusa, località Fontane Bianche, costituisce parte autonoma di un più ampio edificio, edificato alla fine degli anni '60. La costruzione, articolata in due livelli fuori terra, è realizzata con struttura mista muratura-cemento armato; muratura portante con blocchi di pietra squadrata e solai in c.a. del tipo prefabbricato, così come si legge dalla descrizione particolareggiata delle opere presente in seno all'originario titolo autorizzativo, la Licenza Edilizia n.1404 del 1968.

L'immobile di interesse, ha accesso autonomo dal civico n°1 di Via del Sagittario; il terreno di pertinenza è delimitato e recintato. Da dichiarazioni rese dal marito della proprietaria, si ha conferma che le utenze (energia elettrica, acqua) sono indipendenti dal resto del più ampio fabbricato e dotate di strumenti di misura "contatori" - autonomi, posti sul muro di cinta lungo la via del Sagittario. Si apprende, altresì, che il pozzo nero che insisteva all'interno del lotto in esame, è stato tombato e l'immobile allacciato alla fognatura comunale.

L'accesso al lotto di terreno di pertinenza avviene sia a mezzo di cancello pedonale che di cancello carrabile.

R

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 7 di 40



Fig. 4



Fig. 5



Una breve rampa di scale esterna, conduce al portoncino di ingresso, posto al piano terra, dal quale si ha accesso ad un ampio vano coperto, chiuso con infissi in alluminio e vetro, che costituisce, di fatto, vano di ingresso all'immobile. Da questo vano, coperto e chiuso, in atto assentito ed accatastato come veranda, si accede al soggiorno e ad una scala- anch'essa allo stato coperta e chiusa con infissi in alluminio e vetro- che conduce al piano superiore.

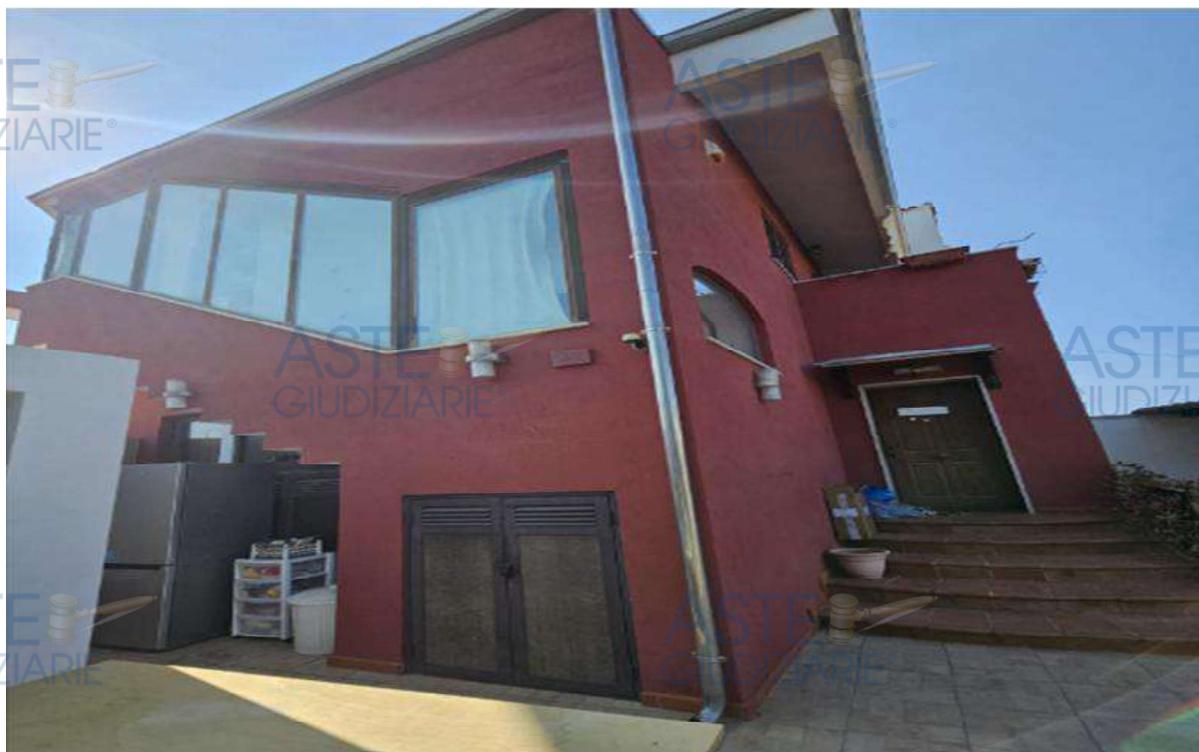


Fig. 6

Proseguendo al piano terra, comunicante con il soggiorno, un altro ampio vano fornisce accesso alla cucina ed al bagno, completo di vaso, bidet, lavabo e doccia. Aria e luce a detti ultimi ambienti- cucina e bagno-sono date da finestre, in parte fisse ed in parte apribili a vasistas, poste ad una quota dal piano di pavimento, pari a circa 1,90m nella cucina e 2,15m nel bagno, pertanto sulla parte sommitale della parete esterna, che separa da proprietà di Terzi. Presente al piano terra anche un locale sottoscala, di fatto adibito a piccola lavanderia, locale tecnico, dal quale un infisso esterno, in alluminio e vetro, da accesso, a mezzo di una piccola rampa di scale, all'esterno del lotto.

La pavimentazione del piano terra è, a tappeto tranne che nel bagno, in ceramica effetto legno, posata a spina di pesce; le pareti sono intonacate al fino e tinteggiate. Su una parete dell'ingresso (veranda) e su una del soggiorno è realizzata una decorazione ad effetto spatolato. Il bagno è pavimentato e piastrellato con piastrelle in ceramica di buona fattura nei toni dell'azzurro e del blu.

La scala che conduce al piano superiore, in atto assentita come scala esterna, è di fatto coperta e chiusa, in parte in muratura ed in parte con una finestra a nastro, in alluminio e vetro. La pavimentazione è in ceramica con finitura analoga a quella incontrata al piano terra.

In cima alla rampa di scale un piccolo pianerottolo da accesso, superato un piccolissimo gradino, al piano primo. Qui si trovano, un corridoio che disimpegna su: un primo vano adibito a cameretta, il locale bagno, e la camera da letto. Il bagno è completo di vaso, bidet, lavabo e doccia. Sia all'interno della cameretta che della camera da letto sono presenti dei vani di piccole dimensioni, adibiti a cabina armadio. Dalla camera da letto si accede ad un balcone.

Anche al piano primo la pavimentazione è, a tappeto tranne che nel bagno, in ceramica effetto legno, posata a spina di pesce; le pareti sono intonacate al fino e tinteggiate. Su una parete della camera da letto è realizzata una decorazione ad effetto spatolato. Il bagno è pavimentato e piastrellato con piastrelle in ceramica di buona fattura, nei toni dell'arancio e del rosso.

Gli infissi esterni hanno il telaio in alluminio preverniciato. I dispositivi di oscuramento sono costituiti da persiane, anch'esse in alluminio preverniciato, con alette apribili.

Seppur l'immobile sia dotato di radiatori, per dichiarazione del marito dell'esecutata, si apprende che l'impianto di riscaldamento è stato abbandonato da anni e non è funzionante.

Le condizioni generali di conservazione sono più che discrete; si evidenzia la presenza di manifestazioni di danno all'intradosso del solaio del piano primo, con distacco localizzato dell'intonaco e la presenza di umidità di risalita, al piano terra, in corrispondenza della scala che conduce al piano superiore.

Si evidenzia, altresì, che la distribuzione degli ambienti interni è diversa da quanto riportato nell'ultimo progetto assentito; ed ancora, che l'accesso al piano primo avviene esclusivamente a mezzo della scala come sopra emarginata, mentre non vi è presenza della scala a chiocciola riportata nel progetto autorizzato.

All'interno del lotto di terreno di pertinenza, in buona parte pavimentato, si riscontra la presenza di un locale realizzato in muratura, coperto con tetto in legno e tegole, adibito a bagno esterno, posto in prossimità del

R

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



muro di confine su Viale dei Lidi, e di una tettoia in legno, con copertura in legno e tegole. Dette opere non sono riportate in nessuno dei titoli autorizzativi.

In ultimo si segnala la presenza, all'interno del lotto, di un piccolo angolo cottura/barbeque, in muratura, coperto con teli ombreggianti.

3.3 Stato di possesso del bene

L'accesso ai luoghi è stato consentito dal custode nominato. Durante le visite è presente sui luoghi *omissis*, marito dell'esecutata, il quale dichiara a verbale che l'immobile è nella piena disponibilità della famiglia ed è utilizzato come residenza estiva.

3.4 Lotto di vendita

Esaminata la documentazione relativa al procedimento e presa visione dei luoghi, è stato individuato il bene oggetto di pignoramento, e verificata la proprietà in capo al debitore del seguente immobile, che costituisce l'unico lotto di vendita:

“Villino sito in Siracusa, località Fontane Bianche, via del Sagittario numero civico 1 (uno), su due elevazioni fuori terra, con annesso terreno di pertinenza. Nel Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa: foglio 165, particella 895, subalterno 5, categoria A/7, vani 7,5 e particella 2551 graffata (ente urbano)”.

3.5 Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Esaminata la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della “Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale” presente in atti nel Fascicolo di parte del creditore procedente, e delle ispezioni ipotecarie condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, per quanto attiene alle formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene oggetto di pignoramento che resteranno a carico dell'acquirente si può concludere quanto segue.

- ✓ Non sono presenti domande giudiziali e altre trascrizioni.
- ✓ Non sono presenti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- ✓ Non sono presenti altri pesi e limitazioni d'uso.



3.6 Formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Esaminata la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" presente in atti nel Fascicolo di parte del creditore procedente, e delle ispezioni ipotecarie condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato n. 4), per quanto attiene alle formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene oggetto di pignoramento che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'aggiudicatario, si può concludere quanto segue.

- **ISCRIZIONE** del 15/02/2008 - Registro Particolare 693 Registro Generale 3736 Pubblico ufficiale **omissis** Repertorio 39921/7285 del 13/02/2008 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**- grava su Siracusa, Foglio 165 p.lla 895 sub 5 e graffato Foglio 165 p.lla 2551.
- **TRASCRIZIONE** del 26/02/2024 - Registro Particolare 3191 Registro Generale 4014 Pubblico ufficiale **omissis** Repertorio 84 del 16/01/2024 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** - grava su Siracusa, Fg. 165 p.lla 895 sub 5 e graffato Fg 165 p.lla 2551.

La determinazione delle somme necessarie per la cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni, come sopra emarginate, verrà definita dal professionista delegato alla vendita.

3.7 Altre informazioni per l'acquirente

- Censi, livelli o usi civici: **nessuno**.
- Spese Condominiali: **nessuna**- nessun condominio.

Nota: *il Foglio 165 particella 2551 costituisce un Ente Urbano.*

Dati della richiesta		Comune di SIRACUSA (Codice:1754) Provincia di SIRACUSA									
Catasto Terreni		Foglio: 165 Particella: 2551									
Area di enti urbani e promiscui dal 23/03/1991											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha ac ca	Deduz	Reddito			
1	165	2551		-	ENTE URBANO	03 05		Dominicale	Agrario		
											DA TERRENI A URBANO in atti dal 23/03/1991 (n. 619/1985)
Notifica						Partita		1			

Fig. 7

L'identificazione come ente urbano sta ad indicare che sul detto terreno è stato edificato un fabbricato. Come ente urbano, il terreno perde la sua qualità ed il suo reddito, e non può essere venduto separatamente dal cespite immobiliare al quale è stato posto a servizio.

R

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -



4.0 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE

4.1 Pratiche edilizie relative all'immobile

Dalla lettura dell'atto di compravendita del bene in parola, si apprende quanto nel seguito.

	- che l'immobile in oggetto è stato realizzato, giusta progetto approvato con licenza edilizia n. 1404 del 31 agosto 1968;-----
	- che successivamente è stata rilasciata dal Comune di Siracusa la concessione edilizia in sanatoria n. 121/92 del 23 giugno 1992;-----
	- che di detto immobile è stata autorizzata l'abitabilità, giusta provvedimento sindacale del 1° marzo 1995 protocollato al n. 12617/Ig/94.-----

Fig. 8

In forza dell'istanza di accesso agli atti presentata al S.U.E. del Comune di Siracusa, dopo attenta ricerca e confronto con i tecnici ed impiegati degli Uffici interessati, è stata rinvenuta presso l'archivio dell'Ente adito, la seguente documentazione.

LICENZA EDILIZIA: Pratica Edilizia n°3809, Licenza edilizia n°1404 del 31 agosto 1968, in capo a *omissis* per "la costruzione di una villetta a Fontane Bianche".



Fig. 9



CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA: Pratica n°407/L, **Concessione Edilizia n°121/92** del 23 giugno 1992, alla Ditta **omissis**, per: **“le opere abusive site in C. da Fontane Bianche e consistenti, (...) nella realizzazione di un ampliamento di superficie e modifiche interne in difformità al progetto approvato con L. E. 1404 del 31.08.68 (...)”.**

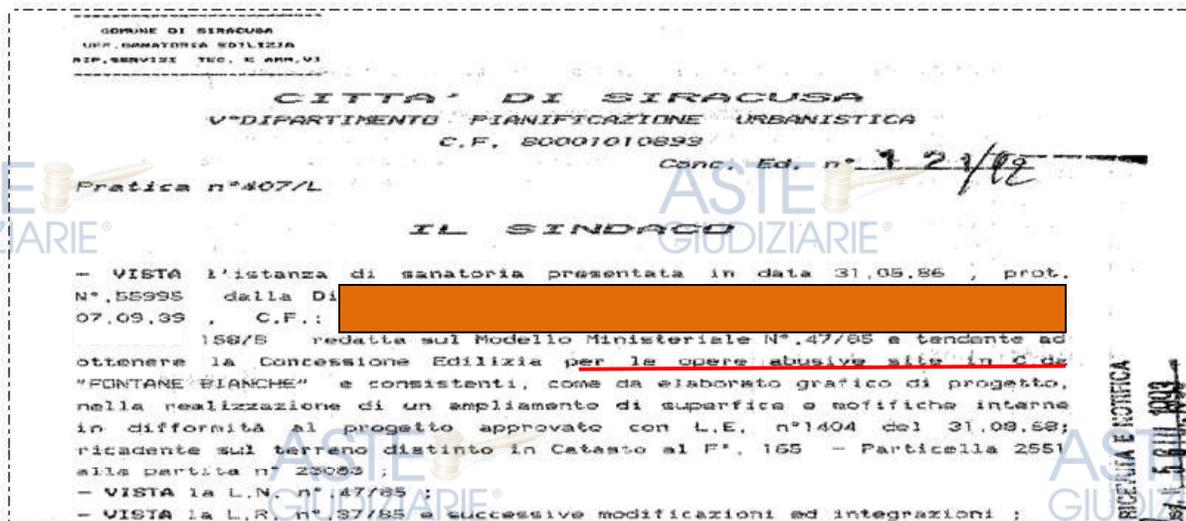


Fig. 10

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA': Prot. n°12617/Ig./94 del 1 marzo 1995, rilasciata al sig. **omissis** per: **“edificio di nuova costruzione sito in Siracusa, Via del Sagittario n°1, costituito da n°1 appartamento di n°2 stanze (vani utili) e n°2 vani accessori a piano terreno e n°3 stanze (vani utili) e n°2 vani accessori a piano primo”.**

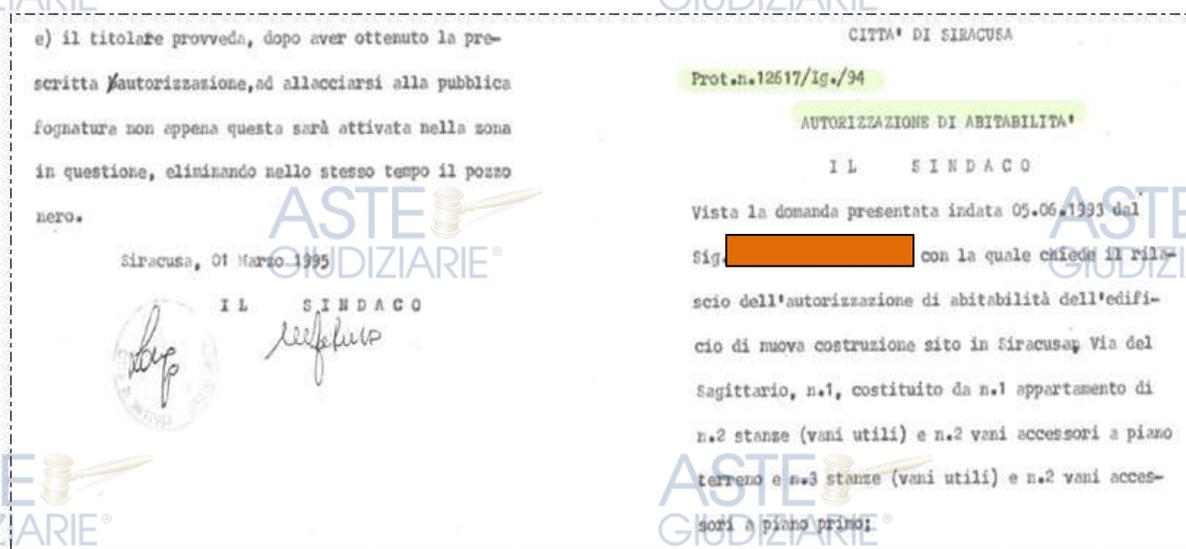


Fig. 11

RICHIESTA DI CONCESSIONE AD EDIFICARE: Protocollo 016658 datata 27 NOVEMBRE 2007, con la quale la signora **omissis** chiede il rilascio della concessione per: **“Modifiche di prospetto e modifiche interne.”**

The form is titled 'RICHIESTA CONCESSIONE AD EDIFICARE' and is dated 27 NOV 2007. It includes a stamp from the Comune di Siracusa and a stamp with the number 016658. The form contains handwritten information such as 'Pratica edilizia n. 4159/S', 'Comune di SIRACUSA', and 'C.da Fontane Bianche (Se)'. There are also several stamps and signatures on the document.

Fig. 12

AUTORIZZAZIONE n°7024 Prot. Urb. 161658/2007, Pratica n°4159/S, datata 4 marzo 2008, con la quale si autorizza la signora **omissis**: **“ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione con modifiche interne e di prospetto.”**

The document is from the 'CITTÀ DI SIRACUSA' and is dated 4 MARZO 2008. It is an 'Autorizzazione n° 7024' for 'Pratica n° 4159/S'. The document describes the works to be performed, including the demolition of an external staircase and the installation of a new one, as well as other structural and finishing works. It is signed by the 'IL DIRIGENTE DEL SETTORE'.

Fig. 13

COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI: Protocollo 3401 del 6/3/2008 con la quale la signora *omissis* comunica la data di inizio lavori, il nominativo del direttore dei lavori, per gli interventi assentiti con autorizzazione 7024 del 4/3/2008.

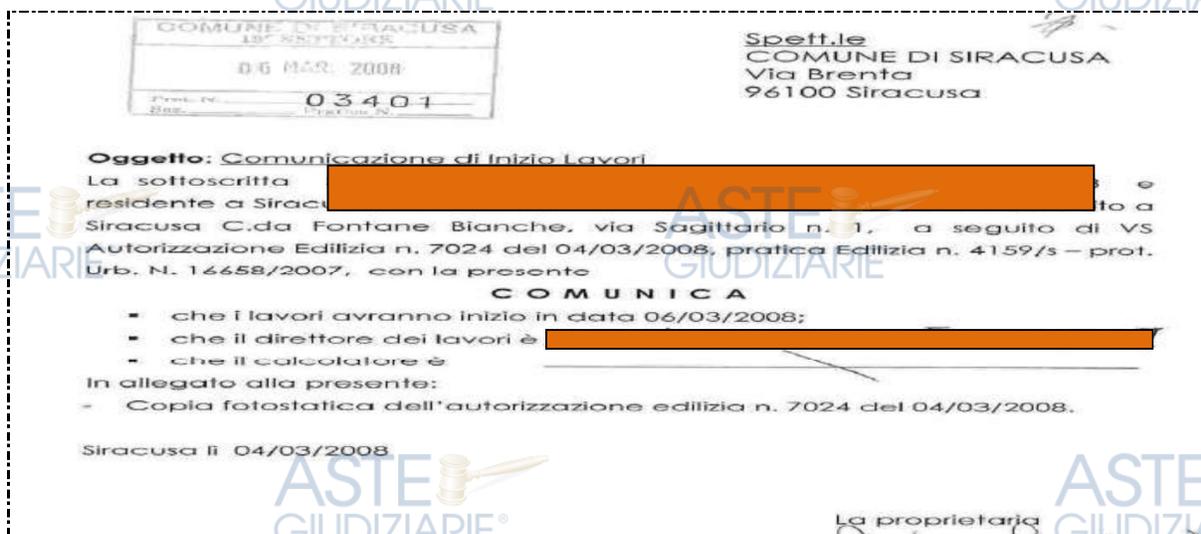


Fig. 14

Nessun'altra documentazione, quale ad esempio la comunicazione di fine dei lavori di cui all'Autorizzazione 7024/2008, è stata rinvenuta presso il Comune di Siracusa.

Tutta la documentazione rinvenuta e fornita dall'Ufficio Tecnico, è riportata nell' **Allegato n° 5**.

4.2 Agibilità dell'immobile

Agli atti del Comune di Siracusa risulta la citata autorizzazione di abitabilità, prot. n°12617/Ig./94 del 1 marzo 1995. Poiché in data successiva sono stati eseguiti interventi che hanno modificato le superfici, i volumi, le prestazioni energetiche dell'immobile, detta agibilità precedentemente concessa ha, di fatto, perso la sua validità. Nessun Certificato di agibilità, oltre a quello sopraccitato, o Segnalazione Certificata di Agibilità, per l'immobile in parola, risulta presso gli archivi del Comune di Siracusa.

4.3 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative

4.3.1 Conformità edilizia ed urbanistica

L'immobile *de quo*, come si apprende dalla lettura dei già citati atti, è stato:

R

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

- Edificato giusta Licenza edilizia n°1404 del 31 agosto **1968**. Licenza che riguarda l'intero corpo di fabbrica di cui l'immobile in oggetto costituisce una porzione; *nella figura a seguire la porzione in parola è delimitata con un tratto "punto linea"*.

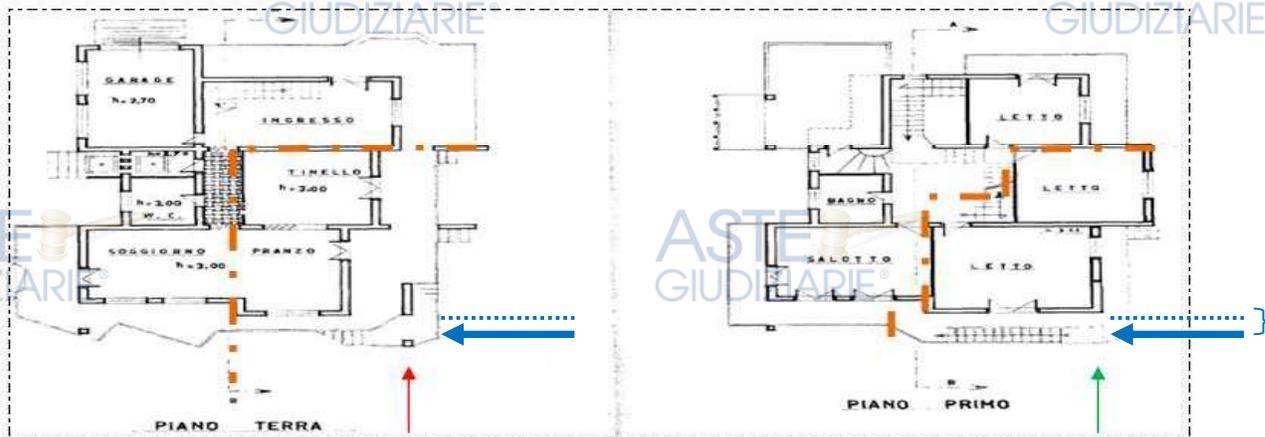


Fig. 15

- Oggetto di **Concessione Edilizia in Sanatoria n°121/92** del 23 giugno **1992**, per la sola porzione di corpo di fabbrica che costituisce l'immobile di interesse (*nota**), e relativa alle opere abusive consistenti, come da elaborato grafico di progetto, nella realizzazione di un ampliamento di superficie e modifiche interne in difformità al progetto approvato con L. E. 1404/1968

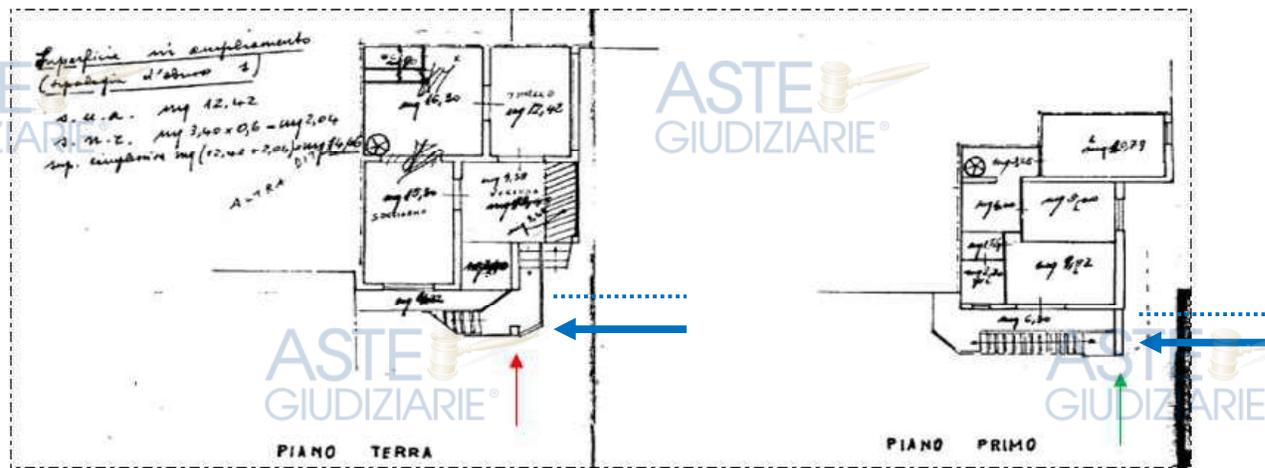


Fig. 16

A tale data-1991- l'immobile, come si apprende dalla perizia stragiudiziaria allegata all'istanza di Concessione in sanatoria, a firma dell'ing. *omissis*, è: "composto da tre vani, servizio igienico, scala in ferro, veranda coperta, scala in muratura esterna al piano terra, mentre il primo piano è costituito da tre camere da letto corridoio, servizio igienico."

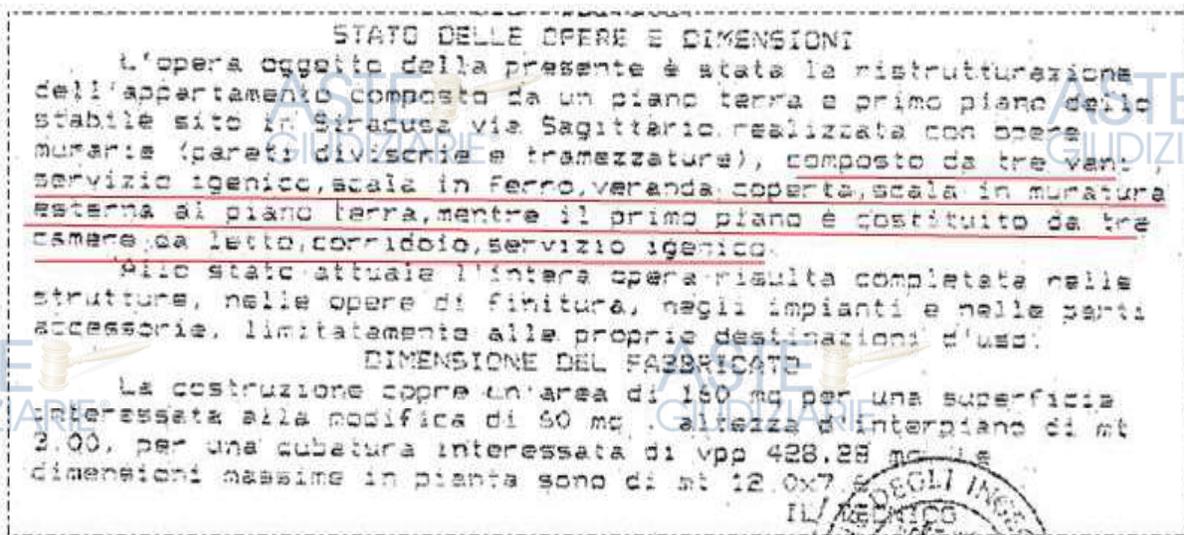


Fig. 17

(nota*): l'intero stabile era stato oggetto di frazionamento, come si legge nell'atto di compravendita in notar **omissis**, repertorio 7914 raccolta 3047 del 11/08/1983; frazionamento da cui deriva la porzione costituente l'immobile di odierno interesse;



Fig. 18

➤ Oggetto di **AUTORIZZAZIONE n°7024**, datata 4 marzo 2008, con la quale si autorizza "ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione con modifiche interne e di prospetto."

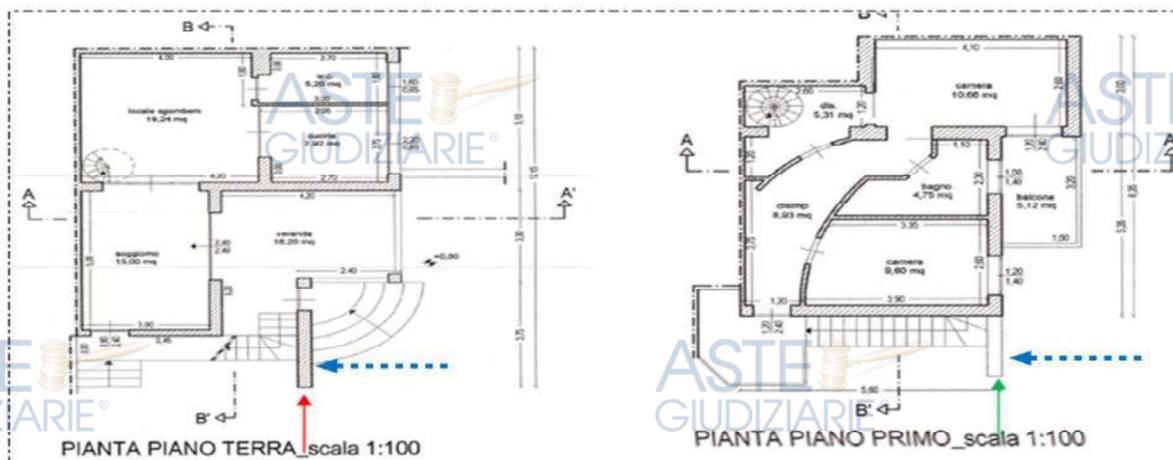


Fig. 19

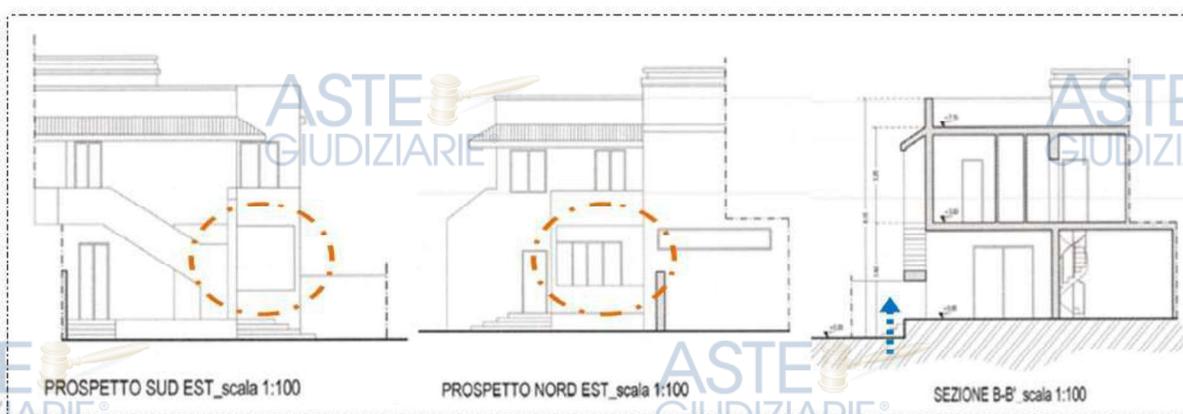


Fig. 20

Non è stata rinvenuta, tra la documentazione disponibile presso l'archivio dell'Ente adito, la comunicazione di fine lavori, relativa all' Autorizzazione n°7024/2008; comunicazione il cui è obbligo è riportato in seno al titolo autorizzativo, nonché previsto dall'art.66 del Regolamento Edilizio Comunale.

DURANTE LA VISITA SUI LUOGHI, SONO STATE RISCOSE NUMEROSE DIFFORMITÀ RISPETTO AI TITOLI EDILIZI SOPRACCITATI.

NEL SEGUITO IL DETTAGLIO:

1) LA VERANDA POSTA A PIANO TERRA, già ampliata, quindi sanata giusta C.E. in Sanatoria n°121/92

R

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

del 23 giugno 1992, assentita come veranda coperta, **È STATA SUCCESSIVAMENTE CHIUSA SUI LATI, da superfici in muratura e vetri. Non si ha evidenza del titolo che ha legittimato detta chiusura.**

Anche nel più recente "titolo", l'AUTORIZZAZIONE n°7024, datata 4 marzo 2008, detta porzione di immobile è riportata come veranda coperta, **aperta sui lati**, così come è facile verificare negli elaborati progettuali ed ancora nella documentazione fotografica datata 2007(vedi fig.25), allegati a tale autorizzazione ed a firma del progettista arch. **omissis** il quale, nella propria relazione, tecnica così scrive:

"a lavori ultimati l'immobile sarà così composto: Piano terra da una veranda coperta di mq 16,20 (...)

Si precisa che tutti gli interventi sopra descritti non comporteranno né aumento di superficie né di volume."

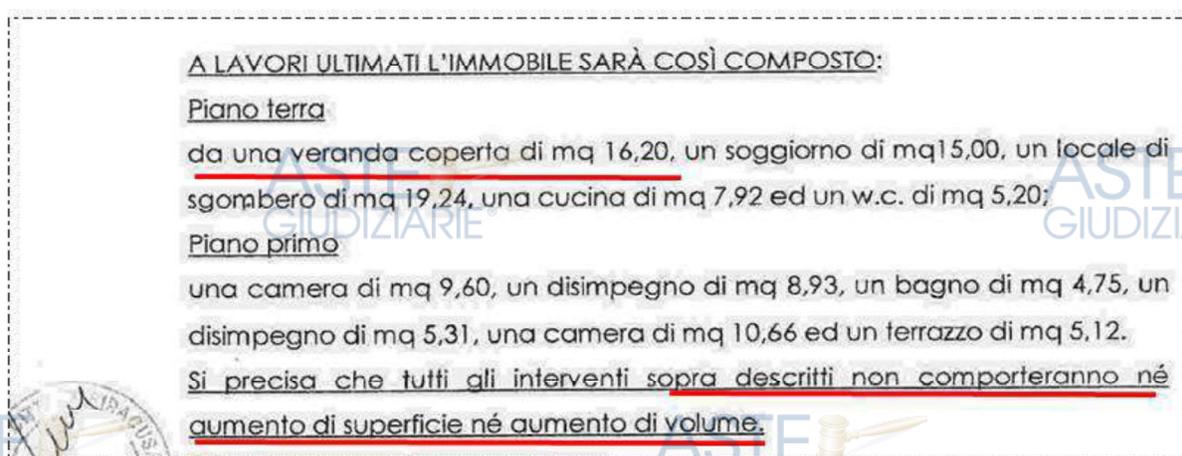


Fig. 21

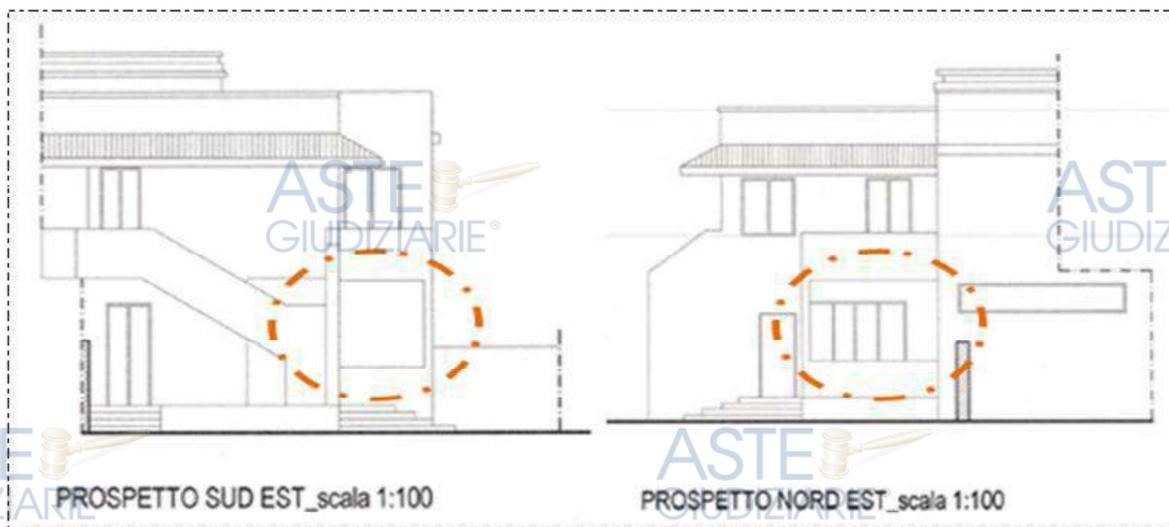


Fig. 22

2) LA SCALA ESTERNA, che dal piano terra conduce al piano primo, E' STATA COPERTA E CHIUSA CON SUPERFICI IN MURATURA E VETRI. (vedi Fig.6).

L'elemento di comunicazione verticale in parola, nel progetto originario, la **Licenza edilizia n°1404** del 31 agosto **1968**, così come nella successiva C.E. in sanatoria, è sempre stato costituito da una scala esterna, posta in posizione distanziata dal corpo di fabbrica.

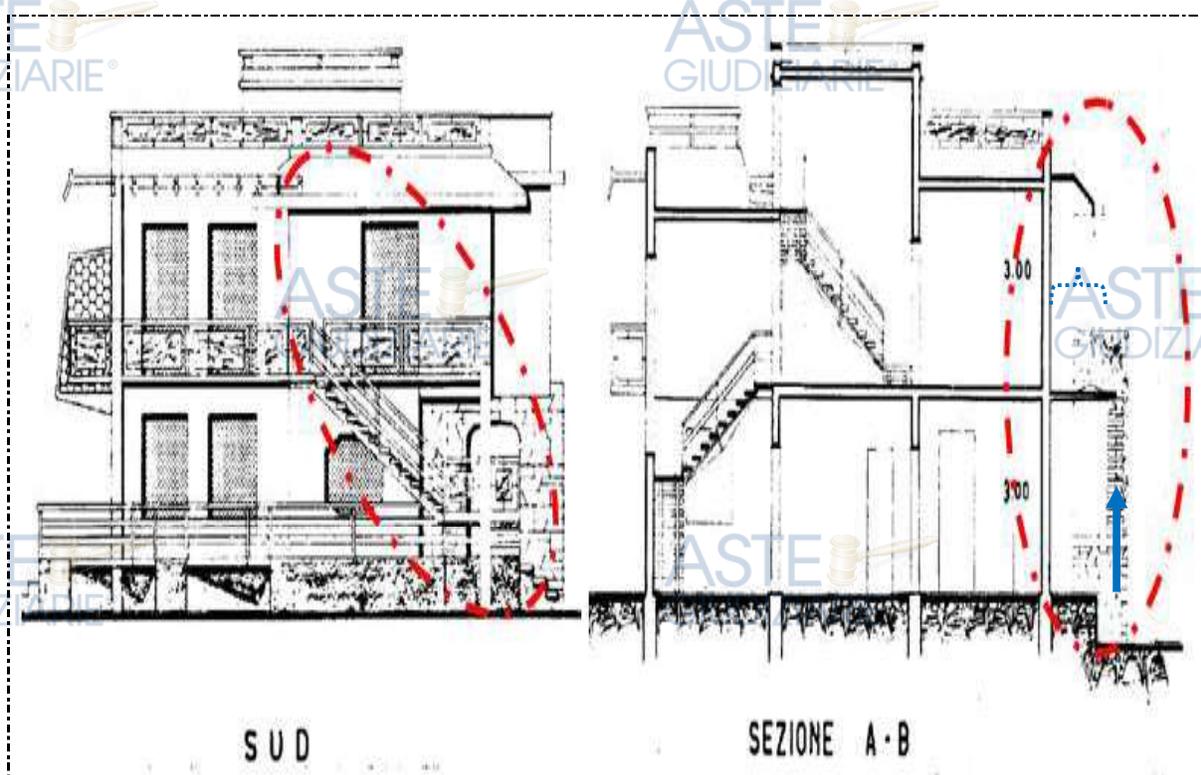


Fig. 23

Nella richiesta di Permesso Di Costruire, a firma dell'arch. **omissis**, cui è seguita l'AUTORIZZAZIONE n°7024/2008, il progettista prevede la demolizione della scala esistente (vedi Fig. 24), il riposizionamento della stessa in aderenza alla parete esterna del fabbricato, e la realizzazione di una scala interna a chiocciola (vedi Fig. 26).

PER RICEVUTA E NOTIFICA
Siracusa li 04 MAR 2008

ASTE GIUDIZIARIE®

COPIA UFFICIO

ASTE GIUDIZIARIE®

CITTÀ DI SIRACUSA
13° SETTORE
PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
Centralino 0931/451111 - Via Brenta n° 81 - 96100 Siracusa
Sezione EDILIZIA PRIVATA - ISTRUZIONE PROGETTI
Tel 0931 - 451 080 - fax 0931-451061

Autorizzazione N° 17024
Prot. Urb. 16658/2007
Pratica n° 4159/S

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Vista l'istanza della Sig. [redacted] nella qualità di proprietaria, pervenuta al Prot. del 13° Settore il 27.11.2007 e registrata con il n°16658, con la quale si chiede l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione con modifiche interne e di prospetto, dell'immobile in Siracusa, C.da Fontane Bianche, Via Sagittario n°1 consistenti in:

- Demolizione della scala esterna esistente e nuova messa in opera;

Fig. 24

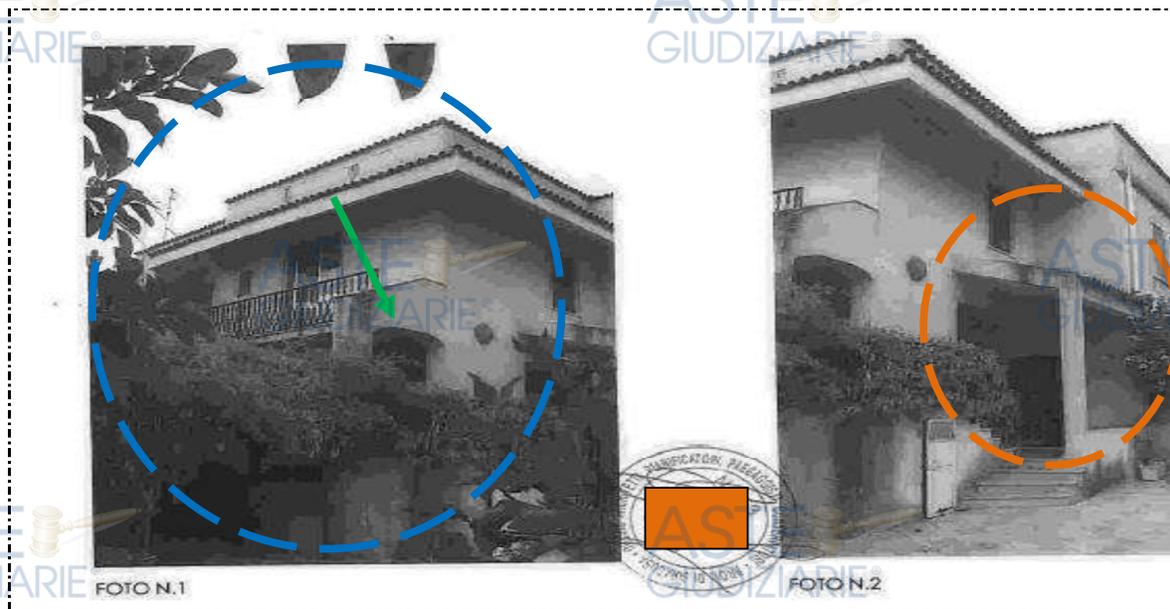


Fig. 25



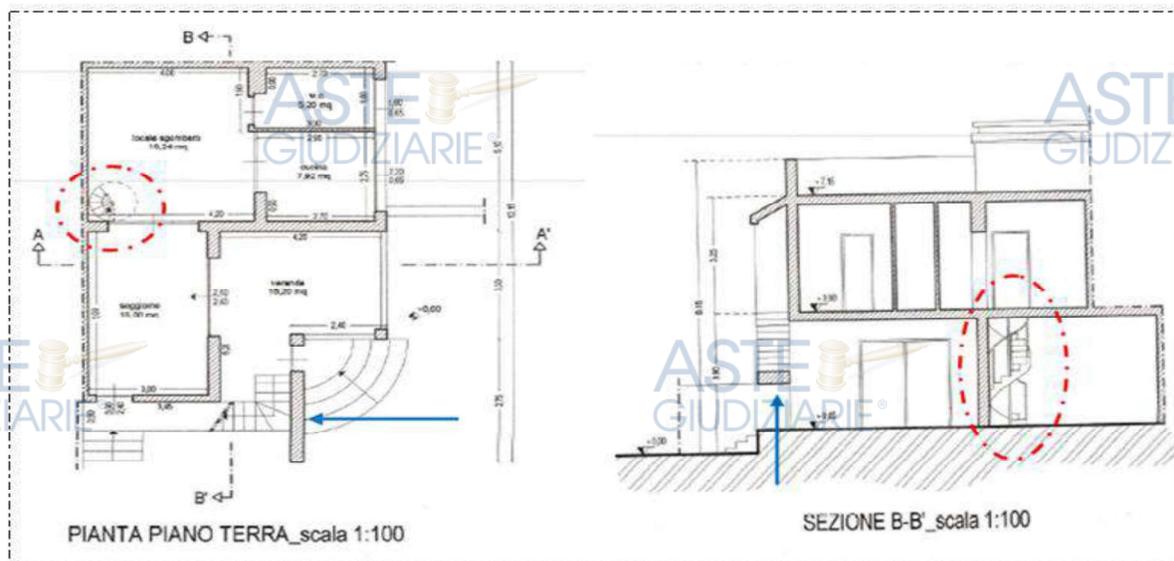


Fig. 26

Nel merito del differente posizionamento della scala esterna, previsto nell'elaborato progettuale allegato alla Autorizzazione n°7024/2008, si veda anche il confronto tra le figure 15, 16, 23, che riportano la posizione della scala in parola come prevista nel progetto originario e nella C.E. in sanatoria, e le figure 19, 20 e 26, relative alla posizione ipotizzata nell'ultimo titolo assentito.

La freccia in colore blu, è stata inserita per evidenziare la differente posizione della scala esterna tra il progetto iniziale (distanziata dal fabbricato) e l'ultimo titolo assentito (aderente al fabbricato).

Premesso e fermo quanto sopra, tratto dalla documentazione urbanistica in atti, si sottolinea quanto segue:

- **La scala esterna è rimasta nella posizione originaria; non è stata rilocata in aderenza alla parete esterna del fabbricato, come previsto nell'ultimo titolo assentito, bensì si trova distanziata da questa, come da progetto originario.**
- **Detta scala, contrariamente a quanto previsto in tutti i titoli assentiti, incluso il più recente - AUTORIZZAZIONE n°7024/2008- che riportano una scala aperta, è stata coperta e chiusa con superfici in muratura e finestre a nastro.**
- **Non è stata realizzata la scala interna, a chiocciola, prevista sia nella C.E. in sanatoria che nell'ultimo titolo assentito .**

A seguire alcune immagini esplicative. Dal confronto tra la precedente Fig.25 e la Fig.27 a seguire, emerge con palmare evidenza, quanto sopra descritto. La freccia verde è riportata come riferimento.



Fig. 27

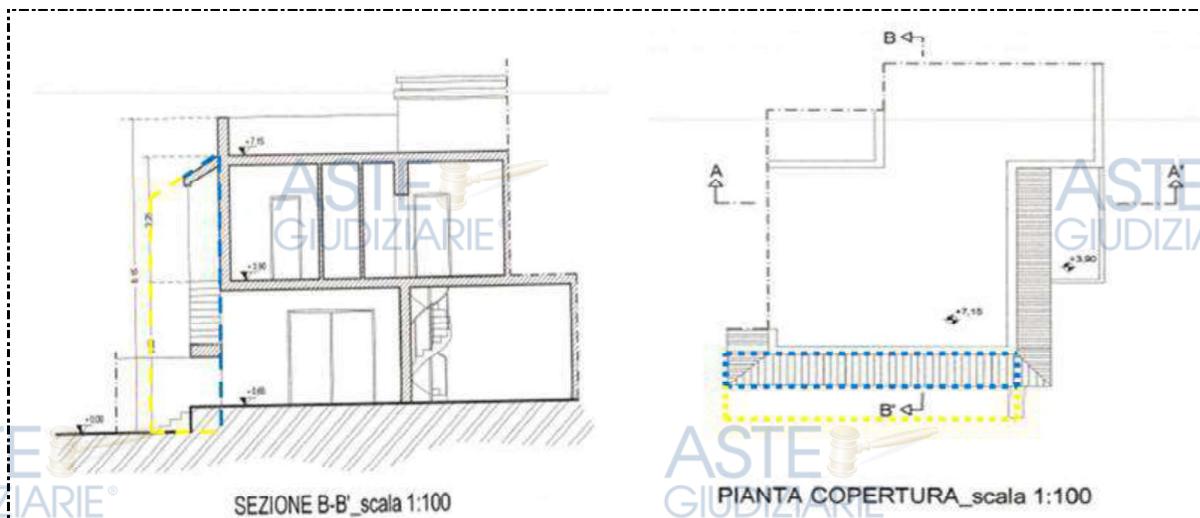


Fig. 28

3) II BAGNO ESTERNO, realizzato in muratura, con copertura in legno e tegole, stabilmente ancorato al suolo, costituisce un volume chiuso. (vedi Fig.29)

La costruzione, REALIZZATA IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO è, peraltro, POSTA AD UNA DISTANZA DAI CONFINI INFERIORE A QUANTO PREVISTO ALL'ART.12 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.



Fig. 29

4) LA TETTOIA ESTERNA, realizzata in legno con copertura spiovente in legno e tegole, (vedi Fig. 30), è stabilmente ancorata al suolo, addossata al muro di confine con proprietà di Terzi, distanziata dal corpo di fabbrica dell'abitazione principale; ha dimensioni in pianta pari a metri 4,80X3,80 ed un'altezza media pari a 2,30m.

La realizzazione di una tettoia di dimensioni significative e fissata al suolo, come nel caso che ci occupa, costituisce un intervento che altera lo stato originario dei luoghi, ed è pertanto necessario richiedere un titolo che ne abiliti la costruzione. **Titolo abilitativo non presente nella documentazione rinvenuta presso**

l'Ufficio Urbanistica del Comune di competenza.

Date le caratteristiche geometriche, il manufatto in argomento, ad avviso dello scrivente, non può essere considerato come "opera per arredo da giardino", così come intesa nel GLOSSARIO dell' EDILIZIA LIBERA

(ai sensi dell' art 1, comma 2 del decreto legislativo 25 novembre 2016, n.222); la costruzione, pertanto, non rientra tra gli interventi di edilizia libera. Nel merito di detto convincimento, si cita, *ex multis*, la sentenza n. 609/2022 del Tar Campania. I giudici del Tar ricordano che ai fini dell'esatta individuazione del titolo edilizio necessario per la realizzazione di una tettoia, occorre sempre fare riferimento all'impatto effettivo che le opere generano sul territorio, in base alla struttura e all'estensione dell'area coperta.

Essi spiegano che: *"non è necessario che l'alterazione dell'assetto urbano avvenga mediante realizzazione di opere murarie; le opere preordinate a soddisfare esigenze non precarie sotto il profilo funzionale, incidenti sul tessuto urbanistico ed edilizio, a prescindere dal materiale impiegato – sia esso metallo, laminato di plastica, legno o altro materiale – sono subordinate al rilascio del titolo edilizio"* (Consiglio di Stato sez. II, 25/05/2020, n. 3329).

Dello stesso orientamento anche il Tribunale Amministrativo per l'Umbria, il quale con la decisione n.825 del 21 novembre 2021, richiamati consolidati principi sulla configurabilità della nozione di costruzione in ambito edilizio, si sofferma sulle caratteristiche funzionali e dimensionali di una tettoia, nell'ottica dell'individuazione del titolo occorrente per la sua legittimazione edilizia.



Fig. 30



Tutte le difformità come sopra elencate ai punti da 1) a 4) comportano, per le ragioni che saranno chiarite ai paragrafi che seguono, la necessità di eseguire, previo rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte degli Enti preposti, **interventi edili atti a ricondurre l'immobile allo stato di progetto assentito.**

Un'altra difformità riscontrata consiste nella **diversa distribuzione degli ambienti interni.**

Detta ultima non conformità costituisce opera di poca rilevanza urbanistica; la regolarizzazione può avvenire, in questo caso, mediante presentazione della c.d. *C.I.L.A. in Sanatoria* o *C.I.L.A. tardiva*. La presentazione della CILA tardiva, da effettuarsi ai sensi dell'art.6-bis comma 5 del DPR 380/01 e s.m.i., recepito dalla L.R. n.16/2016 della Regione Siciliana e s.m.i., va a regolarizzare la mancata presentazione della C.I.L.A. ordinaria, previo pagamento di sanzione pecuniaria di 1.000,00€. Ovviamente questa somma non è un'oblazione e quindi l'illecito edilizio non ha rilevanza e sanzione penale. All'importo della sanzione, devono essere sommati i diritti di segreteria e la tassa di esame progetto, per un totale di 100,00 euro circa. E' necessario, altresì, aggiornare la planimetria catastale, con una variazione al Catasto fabbricati; i diritti di segreteria (DOCFA) ammontano a 50,00€. L'importo totale per la regolarizzazione urbanistica e catastale, comprensivo di sanzione (1.000,00€), tasse, diritti di segreteria, ed onorario del professionista incaricato è stimato in 2.500,00€.

Doveroso riferire anche in merito all'opera in muratura costituente il **barbecue/angolo cottura esterno**. In tal caso, ad avviso dello scrivente, si tratta di "opere di arredo per giardino" nella definizione del d.lgs. 222/2016, per le quali "l'installazione, la riparazione, la sostituzione e il rinnovamento" costituisce intervento in edilizia libera. A supporto del detto convincimento, si cita la sentenza del 20 settembre 2021 n°1964 del Sez. II del TAR Campania. Segnatamente il Giudice ha osservato come *gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici costituiscono opere realizzabili secondo il regime dell'attività edilizia libera e dunque non richiedono alcun titolo abilitativo.*

In chiusura di paragrafo, si riporta quanto comunicato dall'Ufficio del Genio Civile di Siracusa il quale attesta che nessun progetto relativo all'immobile in parola è stato depositato presso il detto Ente.

R

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Fig. 31

4.3.2 Conformità catastale

Sulla base della consultazione telematica ed a seguito di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, Ufficio del Territorio, è stata reperita la seguente documentazione catastale

- Visura storica per immobile;
- Planimetria catastale;
- Estratto di mappa.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Fg.165 Particella 895 sub 5, cat. A/7, correlata particella 2551 costituente ente urbano.

Nota: La planimetria catastale disponibile è quella datata 08/06/1991, che non risulta aggiornata allo stato dei luoghi. L'importo necessario alla regolarizzazione catastale è stato indicato al paragrafo che precede.

Nell' **Allegato n° 8 Elaborati grafici**, la restituzione grafica del rilievo dei luoghi.

R

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

4.4 Valutazione circa la possibilità di sanatoria o di condono edilizio.

Il mandato conferito prevede che il CTU esegua il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 6 giugno 2001 n°380, nonché il controllo della possibilità di condono ai sensi dell'art.40 comma VI legge n°47 del 28 febbraio 1985, ovvero dell'art.46 comma V del DPR 380/2001.

Alla luce di quanto riportato ai paragrafi che precedono ed atteso che l'immobile ricade in zona sismica, ad avviso dello scrivente:

- **non sussistono i requisiti per la possibilità di condono** ai sensi dell'art.40 comma VI legge n°47 del 28 febbraio 1985, ovvero dell'art.46 comma V del DPR 380/2001, dato che le ragioni del credito sono successive al 02 ottobre 2003 data di entrata in vigore della più recente legge sul condono edilizio (L.326/2003). Chiarito che per "formazione delle ragioni del credito" si intendono le condizioni che hanno giustificato l'avvio della procedura esecutiva -quali ad esempio l'iscrizione dell'ipoteca, il pignoramento dell'immobile, che ufficializza, appunto, il rapporto di credito nei confronti del debitore e che colpisce l'immobile stesso- risulta evidente che è il detto momento in cui ha luogo formalmente la ragione del credito, quello da riferire all'entrata in vigore della relativa legge di condono edilizio (art. 40 c.6 L. 47/85), anteriore ad esso. Nel caso che ci occupa, poiché il pignoramento dell'immobile è avvenuto nel 2024, e l'ipoteca iscritta sul bene è dell' anno 2008, pertanto oltre la data di entrata in vigore della più recente legge sul condono edilizio (L.326/2003), NON si ha diritto a presentare la domanda di condono edilizio.

- **Non sussistono i requisiti per la possibilità di sanatoria ordinaria** previsti nel D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) così come declinati nell' art.36 (c.d. doppia conformità) del citato Dpr n.380/2001 (nota*) atteso che, successivamente all'edificazione originaria, sono stati eseguiti ulteriori interventi edilizi incidenti sulle strutture, e che nessun progetto risulta depositato presso il competente Ufficio del Genio Civile. Nel merito, si citano le sentenze: Cass. Sez. III n. 544 del 11 gennaio 2023; C. Cass. pen. 28/08/2023, n.35851. Più recentemente, la Suprema Corte è nuovamente intervenuta con la Sentenza 22 febbraio 2024, n. 7720 che conferma l'orientamento, ormai pacifico, secondo il quale il requisito della doppia conformità delle opere alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione e al momento della presentazione della domanda di regolarizzazione, è da escludere nel caso di opere eseguite in assenza del preventivo ottenimento dell'autorizzazione sismica, necessaria per la loro realizzazione.

R

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -



(nota*): Sul tema si ricorda che con la recentissima Circolare 8 agosto 2024, prot. 12002, il Dipartimento Urbanistica della Regione Siciliana ha chiarito che per quanto riguarda l'art.36 bis Dpr 380/2001, come inserito dall'art.1 comma 1 lett. h) del D.L. 69/2024, trattandosi di una nuova disciplina, necessita di un recepimento, per trovare ingresso nell'ordinamento regionale siciliano. L'art. 36 bis, pertanto, ad oggi, non è applicabile nella Regione Sicilia

• **Non sussistono i requisiti per la possibilità di recupero ai fini abitativi della veranda al piano terra.**

Nel caso che ci occupa, si tratta di una superficie che è stata già ampliata giusta C.E. in sanatoria n° 121/92.

In seno a detto titolo autorizzativo, la superficie in parola viene qualificata come veranda. (vedi Fig.30)

Qualifica di "veranda coperta" che permane nel successivo ed ultimo titolo autorizzativo, che riguarda l'immobile - AUTORIZZAZIONE n° 7024, datata 4 marzo 2008- (si veda la Fig.20 di questo scritto).

Non vi è pertanto evidenza di alcun titolo che ne legittimi la chiusura, realizzata, come detto, con superfici in muratura e con infissi a vetri. Nella situazione in atto l'infisso che separava l'abitazione dalla veranda in parola, non è presente, ed il volume racchiuso dalla " veranda" risulta annesso all'abitazione.

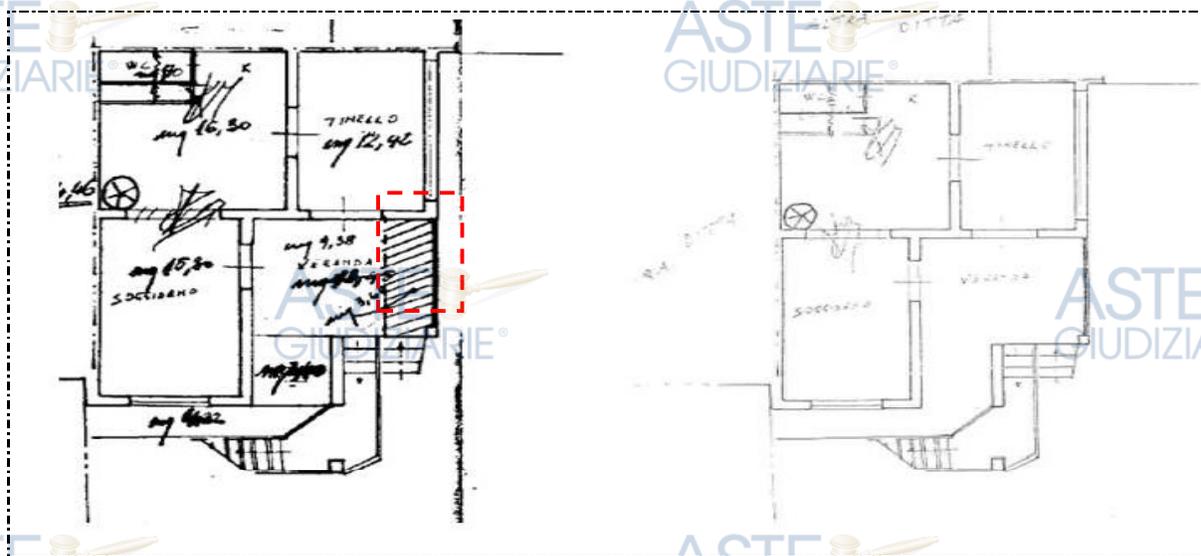


Fig. 32



Fig. 33

Fermo quanto sopra circa l'inesistenza di un titolo che legittimi la chiusura della veranda, si ritiene comunque utile riportare, nel seguito, un articolo che tratta il tema dell'impossibilità di inglobare e destinare ad usi abitativi -recupero ai fini abitativi- una veranda, senza il preventivo rilascio del Permesso Di Costruire.

“Con una interessante pronuncia (n. 330 del 2023) il C.g.a. ha fatto chiarezza sui possibili usi dei volumi legittimamente chiusi in virtù dell'art.20 della L.r. 4/2003. I Giudici confermano in primo luogo che la disposizione non è stata abrogata dalla l.r. n. 16/2016 con la quale è stato recepito nell'ordinamento regionale il T.U. in materia di edilizia (v. CGARS sez. riun. parere 23.10.2020 n. 275 e 25.05.2022 n. 256). Tale disciplina (sul cui ambito di applicazione, v. CGARS sez. riun. parere 17.05.2010 n. 105, 10.01.2012 n. 1601, 03.09.2015 n. 771, 01.04.2020 n. 105) esclude un aumento di superficie utile o di volume con la chiusura di verande, che sarebbe invece pacifico in applicazione dei principi generali in materia, e, proprio per il suo carattere di finzione derogatoria, non consente tuttavia una assimilazione tout court degli spazi così racchiusi agli spazi interni dell'abitazione (implicitamente in tal senso CGARS sez. giur. 13.01.2022 n. 36), poiché altrimenti si finirebbe per dare a tali spazi ogni sorta di potenzialità che oltrepasserebbe il limite di ciò che, per finzione, è stato eccezionalmente consentito. Il vantaggio che concede la legge regionale è la “chiusura” del balcone, ben inteso con metodi e materiali che ne consentano la facile rimozione (CGARS sez. riun. parere 03.09.2015 n. 771, 01.04.2020 n. 105, 25.05.2022 n. 256 e, anche con riguardo ai profili di sicurezza, 23.10.2020 n. 275; CGARS sez. giur. 16.01.2023 n. 52), mentre per il resto deve ritenersi che negli spazi

racchiusi sono possibili tutti e soltanto quegli interventi che sarebbero stati ammissibili quando tali spazi erano aperti, senza dunque alcun sovraccarico urbanistico. E' questo il limite insuperabile che costituisce il punto di bilanciamento rispetto al favor della fictio. Superato questo limite, la finzione recede e ritorna in campo la disciplina generale.

Per questa ragione la giurisprudenza ha negato la possibilità di un vero e proprio inglobamento della veranda nell'abitazione cui accede (CGARS sez. giur. 20.12.2022 n. 1296 e 16.01.2023 n. 43)."

Tratto dal sito *Urbanistica in Sicilia, il blog sul Governo del Territorio*- "Art. 20 L.r. 4/2003 – Cosa è possibile fare all'interno del volume chiuso?" a firma di Avv. Vittorio Fiasconaro.

In chiusura su quanto ampiamente argomentato in questo paragrafo, si può concludere che al fine di ricondurre l'immobile allo stato legittimo, ossia quello assentito con i citati titoli abilitativi, si devono realizzare alcuni interventi edili atti a demolire il bagno esterno e la tettoia, rimuovere le chiusure del vano scala e della veranda, realizzare la scala interna a chiocciola, riposizionare l'infilso al piano terra che separa il soggiorno dalla veranda; il tutto, come meglio dettagliato al paragrafo che segue.

4.5 Interventi atti a ricondurre l'immobile allo stato legittimo

Gli interventi indicati sono finalizzati a ricondurre l'immobile allo stato legittimo, ossia alla condizione di progetto prevista ed autorizzata nei titoli abilitativi assentiti

Fermo il fatto che detti interventi devono essere oggetto di specifica analisi e di progetto di dettaglio, progetto da sottoporre ad autorizzazione da parte degli Enti competenti, si riporta a seguire un elenco delle principali attività lavorative finalizzate al raggiungimento dello scopo prefissato.

Tale elencazione ha, pertanto, la sola finalità di fornire una stima budgetaria (+/-30%) dei costi che sarà necessario sostenere. Detta stima andrà necessariamente affinata, in fase di progettazione esecutiva e di dettaglio dell'intervento, secondo le eventuali prescrizioni degli Enti interessati, i dettami delle normative di settore, con particolare riferimento alle normative di sicurezza (d.lgs. 81/08 e s.m.i).

Elenco delle principali lavorazioni da eseguire:

- Operazioni di messa in sicurezza e segregazione dell'area di lavoro - attorno al bagno esterno ed alla tettoia esterna (interdire l'accesso ai non addetti ai lavori, evitare la proiezione di polveri/schegge, etc.)
- Intercetto e segregazione impianto elettrico verso il bagno esterno e verso la tettoia, messa in sicurezza delle reti di distribuzione *utilities* verso il bagno esterno.
- Scomposizione manto di tegole di tettoia e bagno.

R

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

- Scomposizione tavolato in legno.
- Scomposizione orditura tetti.
- Demolizione della costruzione in muratura costituente il bagno esterno, fino al piano di campagna.
- Demolizione della tettoia esterna.
- Rimozione dell'infitto che chiude la veranda al piano terra.
- Rimozione delle chiusure della scala dal piano terra al piano primo.
- Fornitura e posa in opera portoncino di ingresso all'arrivo al piano primo.
- Fornitura e posa in opera di serramento esterno a separazione tra soggiorno e veranda al piano terra, come previsto nell'ultimo titolo edilizio assentito.
- Foratura del solaio di interpiano tra piano terra e piano primo per posizionamento nuova scala a chiocciola, come previsto nell'ultimo titolo edilizio assentito.
- Fornitura in opera nuova scala autoportante prefabbricata (**nota****) di collegamento tra piano terra e piano primo.
- Trasporto a discarica.
- Conferimento a discarica.

(nota**) nel seguito alcune immagini per individuare una possibile tipologia; le immagini sono puramente indicative.



Fig. 34

il costo indicato nella stima fa riferimento ad una scala di livello medio/basso; il prezzo può variare fortemente in base al tipo di materiale e di finitura.

L' **Allegato n°10** riporta una stima budgetaria (+/-30%) dei costi delle lavorazioni come sopra emarginate.

La stima finale degli interventi atti a ricondurre l'immobile allo stato legittimo, pertanto è pari a:

- per lavori 8.900€ (+/-30%)

R

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

- per oneri di sicurezza 200,00 € (+/-30%)
- per sanzione (CILA tardiva) 1.000€
- per bolli, diritti,.. 200,00€
- Per onorari professionali 2.700€

L'IMPORTO degli interventi atti a ricondurre l'immobile allo stato legittimo è stimato in 13.000,00€

Per maggiori dettagli si veda l'*Allegato n° 10*

5.0 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Sulla base della consultazione telematica del Catasto Energetico Fabbricati (C.E.F.A.) del Dipartimento Energia della Regione Siciliana, eseguita inserendo sia l'attuale che il precedente identificativo catastale, si è constatato che l'immobile oggetto di interesse non è provvisto di Attestato di Certificazione Energetica né di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità (ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005 e della L. 90/2013 in vigore dal 04/08/2013 che ha aggiornato il DLgs 192/2005 decretando il passaggio da ACE -Attestato di Certificazione Energetica- ad APE -Attestato di Prestazione Energetica).

Fig. 35



Ricordato che l' APE ha una validità temporale di dieci anni a partire dalla data di registrazione e che detto attestato deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione energetica che comporta la modifica della classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, lo scrivente ha provveduto a far redigere, a professionista abilitato, l'Attestato di Prestazione Energetica del bene oggetto di pignoramento, riportato come [Allegato n° 7](#) a questo scritto.

ATTESTATO registrato con Codice Identificativo **20241002-089017-85626**. Classe energetica dell'immobile: **B**.

6.0 STIMA DEL BENE

La disciplina estimativa si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare ma anche per le metodologie adottate. I diversi criteri di valutazione risultano più o meno idonei in relazione alla tipologia dei beni da stimare e vanno, pertanto, opportunamente individuati dallo stimatore, il quale deve selezionare quello più adatto a determinare il valore dello "specifico" bene. La stima dell'immobile in parola è volta a determinarne "il più probabile valore di mercato", ai fini della vendita nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare che ci occupa.

6.1 Criteri di stima utilizzati

La stima è stata condotta seguendo le indicazioni fornite dalle "*Linee guida per la valutazione degli immobili*" edite da Nomisma, e secondo le metodologie usualmente adottate nella valutazione di questo tipo di beni.

I criteri di stima adottati nel caso in parola sono: **Criterio di stima comparativa** e **Criterio di capitalizzazione del reddito**.

Metodo di stima Sintetico Comparativo: consiste nell'individuare il valore commerciale del bene oggetto di stima effettuando un confronto fra tale bene ed altri simili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto. Per applicare tale metodo, sono stati rilevati i dati provenienti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate; sono stati poi scelti, fra gli annunci delle agenzie immobiliari locali, immobili simili al bene oggetto di valutazione. Attraverso il confronto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni considerati, si ricavano i prezzi unitari per il calcolo del valore di stima.

R

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -



Metodo di stima Analitico per Capitalizzazione del Reddito: consiste nel determinare la redditività che produrrebbe l'immobile, considerato come eventuale investimento. Per applicare tale metodo, sono stati rilevati i dati provenienti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate riferiti alle locazioni immobiliari di beni simili al bene oggetto di stima. Calcolato il reddito lordo prodotto dall'unità immobiliare oggetto di stima, è stata applicata una decurtazione dovuta alle spese di manutenzione, oneri fiscali, ecc., ottenendo così il reddito netto. E' stato, infine, applicato un saggio di capitalizzazione scelto opportunamente in base alle condizioni del mercato, relativamente al bene oggetto di stima.

6.2 Consistenza del bene-calcolo delle superfici

Per la determinazione della superficie catastale si pone come riferimento il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale". La superficie catastale comprende i muri interni e perimetrali per intero fino a un massimo di 50 cm, più il 50% dei muri confinanti fino a un massimo di 25 cm, arrotondata al mq. Stesso criterio è adottato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. La superficie calcolata è risultata pari a:

Tabella per il calcolo della superficie delle unità censite nelle seguenti categorie catastali:					
		A/7	Abitazioni in villini	A/8	Abitazioni in ville
		Superficie lorda in m ²	Calcolo della superficie catastale		
		(a)	Coefficiente (b)	Superficie equivalente (c) = (a) x (b)	
ambienti	Descrizione degli ambienti				
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	138,58	1,00		138,58
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.		0,50		0,00
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.	4,15	0,25		1,04
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	5,98	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	1,79
			0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uiu trattata.	15,84	0,15	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	2,38
			0,05	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata. Tale tipologia è presa in considerazione solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera "A1"	267,21	0,10	per la quota eccedente il quintuplo di "A1" (5xA1) fino alla superficie pari al sestuplo di "A1" (6xA1)	0,00
			0,02	per la quota eccedente il sestuplo della superficie di "A1" (6xA1)	
			Risultato 1	Somma delle superfici catastali	143,79
			Risultato 2	150% della superficie "A1"	207,87
Superficie catastale finale (arrotondata) – la minore fra i due risultati					144

Fig. 36

NB: il dettaglio dei metodi di valutazione adottati e dei calcoli eseguiti è riportato nell'Allegato n°6

6.3 Stima del valore del canone di locazione

Mediante la consultazione dei valori dell'O.M.I. è stato calcolato il valore del canone di locazione per immobili simili che insistono nella stessa zona. E' stato,così, calcolato il valore mensile di locazione che per immobili in **normale stato di conservazione** risulta essere pari ad euro 828,00 (ottocentoventotto/00).

Si valuta, pertanto, un canone di locazione mensile pari a 820,00€ (ottocentoventi/00).

NB: il dettaglio dei metodi di valutazione adottati e dei calcoli eseguiti è riportato nell'Allegato n°6.

6.4 Valutazione dell'immobile secondo il metodo comparativo:

Mediante la consultazione dei valori dell'O.M.I. è stato calcolato il valore unitario di vendita per immobili simili che insistono nella stessa zona. Tenendo conto, quindi, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si arriva a determinare, come parametro di stima, un valore al metro quadro da riferire alla superficie commerciale del bene. **Il valore unitario ottenuto è pari a 1.199,25 €/MQ**

E' stato così calcolato il valore di vendita che, per immobili in normale stato di conservazione, risulta essere pari a:

$$1.199,25 \text{ €/mq} \times 144 \text{ mq} = \mathbf{172.692,00€} \text{ (VALORE A)}$$

Si è proceduto, inoltre, a condurre indagini di mercato, eseguite con operatori locali, sui valori di compravendita per immobili simili. **Il valore unitario così ottenuto è pari a 1.755,56 €/MQ**

Il valore di vendita risulta quindi pari a :

$$1.755,56 \text{ €/mq} \times 144 \text{ mq} = \mathbf{252.800,00 €} \text{ (VALORE B)}$$

NB: il dettaglio dei metodi di valutazione adottati e dei calcoli eseguiti è riportato nell'Allegato n° 6.

R

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

6.5 Valutazione dell'immobile secondo il metodo di capitalizzazione del reddito:

Allo scopo di affinare la valutazione, è stato adottato anche un altro metodo di stima come di seguito indicato. Nel criterio di stima per capitalizzazione del reddito, noto il valore di locazione annua del fabbricato, è possibile stimare il valore di detto immobile procedendo alla capitalizzazione delle entrate nette esigibili determinate sulla base del reddito potenziale percepibile/percepito.

All' entrata netta - canone di locazione depurato dei costi effettivamente a carico del locatore (tra cui gli oneri straordinari, ICI, assicurazioni, etc.), e prima del pagamento delle imposte - viene applicato un opportuno tasso di capitalizzazione, in genere, collocato nell'intervallo 3,5% - 8%.

Il valore di calcolo è dato da: **entrata netta esigibile annua*100/t**, ossia la classica formula della rendita illimitata R/i. Nel caso che ci occupa:

Reddito mensile lordo da locazione	€	828,00
Rendita annua lorda (12 mensilità)	€	9.936,00
Aliquota IMU (10,60 per mille)	-€	1.758,93
Spese di manutenzione/assicurazione (3,5 per cento)	-€	347,76
Rendita annua netta	€	7.829,31
mensile netto	€	652,44
tasso di capitalizzazione (*)		4,50%
Valore per capitalizzazione del reddito	€	173.984,63
(*) sulla base delle tabelle OMI come confronto tra valori di vendita e di locazione di zona nel dato periodo per il dato tipo di bene		

Aliquota IMU calcolata al 10,60 per mille come da Delibera Consiglio Comunale di Siracusa del 14/03/2024

Tipologia Immobile	Comune	Tributo	Rendita €	Rivalutata	Valore €	Possesso	Mesi	Al. Acc.	Aliq	Imposta €	Detrazione	Dovuto €
Altre abitazioni immobili Cat. A (tranne A/10)	1754	3918	987,72	1.037,11	165.936,96	100 %	1-12	10,6 %		1.758,93		1.758,93
Totale IMU										1.758,93		

Fig. 37

Si ottiene così:

$$7.829,31/4,50\% = 173.984,63 \text{ € (VALORE C)}$$

6.6 VALORE DI STIMA DEL BENE

I valori ottenuti con i metodi di calcolo adottati ai paragrafi che precedono sono sicuramente confrontabili tra loro e, quindi, mediabili. Dalla media dei tre valori ottenuti si ricava il seguente valore dell'immobile

		€/mq	mq	totale
VALORE A	valore da OMI	€ 1.199,25	144	€ 172.692,00
VALORE B	valore da media di mercato	€ 1.755,56	144	€ 252.800,00
VALORE C	valore da capitalizzazione del reddito			€ 173.984,63
valore mediato del bene				€ 199.825,54

Al valore come sopra determinato:

- deve essere sottratto l'importo dei lavori per il ripristino dei luoghi allo stato di progetto, stimato in circa -13.000,00€;

Si ottiene così IL VALORE CERCATO: [199.825,54-13.000] = **186.825,54€**

VALORE DI STIMA DEL BENE	187.000,00€
---------------------------------	--------------------

7.0 FORMAZIONE DEL LOTTO CON VALORE DI VENDITA CONFINI E DATI CATASTALI :

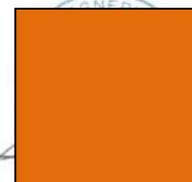
Il bene oggetto di pignoramento costituisce un UNICO LOTTO di vendita, così individuato:

“Villino in Siracusa, Località Fontane Bianche Via del Sagittario n° 1, articolato in due livelli fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa, Foglio 165, Particella 895, Subalterno 5, categoria A/7, classe 3, consistenza 7,5 vani, ed annesso terreno di pertinenza.”

Il valore di mercato del lotto sopra individuato è stimato in 187.000,00€

Siracusa, li 03/10/2024

Dott. ing. Andrea Pennisi



8.0 ALLEGATI

- 8.1 ALLEGATO 1: Verbali di sopralluogo.
- 8.2 ALLEGATO 2: Relazione fotografica.
- 8.3 ALLEGATO 3: Documentazione catastale.
- 8.4 ALLEGATO 4: Documentazione ipotecaria.
- 8.5 ALLEGATO 5: Documentazione Urbanistica e Genio Civile
- 8.6 ALLEGATO 6: Metodi di valutazione, Parametri e Tabelle di calcolo
- 8.7 ALLEGATO 7: Attestato di Prestazione Energetica e libretto di impianto.
- 8.8 ALLEGATO 8: Elaborati grafici.
- 8.9 ALLEGATO 9: Copia dell'atto di provenienza del bene.
- 8.10 ALLEGATO 10: Computo Metrico Estimativo
- 8.11 ALLEGATO 11: Attestazione di invio della Relazione di Consulenza Tecnica alle Parti.

