rchitetto
Via Costanza Bruno n. 65
9610

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Procedura Esecutiva Immobiliare n°526/2012 R.G.Es.Imm.**

*promossa da* ***omissis***

*contro* ***omissis***

**G.E. Dott.ssa Alessia ROMEO**

**C.T.U. Arch.**

**INDICE**

1. Premessa.....pag.03
2. Scopi della relazione del C.T.U.....pag.03
3. Verifica completezza documentazione Ipotecaria e catastale...pag.07
4. Descrizione delle Operazioni Peritali e Sopralluoghi.....pag.07
5. Identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento.....pag.09
6. Descrizione del *Bene* .....pag.10
   6.1 caratteristiche e destinazione della zona di cui fa parte il fabbricato .....pag.10
   6.2 descrizione dello stato dei luoghi – caratteristiche interne ed esterne del *Bene* .....pag.11
7. Stato di Possesso del *Bene* .....pag.12
   7.1 Formalità, Vincoli, Oneri gravanti sul Bene.....pag.13
   7.2 Formalità, Vincoli, Oneri gravanti che verranno regolarizzati .....pag.13
8. Regolarità sotto il profilo edilizio ed Urbanistico del Bene .....pag.14
9. Eventuali costi per regolarizzare il *Bene* .. .....pag.15
10. Valutazione del *Bene* .....pag.15
    10.1 Stima Sintetica in base al valore di libero mercato.....pag.16
    10.2 Stima per capitalizzazione del reddito.....pag.19
11. Valutazione complessiva del *Bene* .....pag.20
12. Conclusioni.....pag.20
13. Elenco Allegati.....pag.21

Tel. (SR)



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

**Premessa**

*Con decreto di nomina dell'esperto in data 22/07/2013 per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita*, il giudice dell'esecuzione dott. Luca Gurrieri, nominava la sottoscritta **Architetto** [redacted] iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Siracusa con il numero 860, Consulente Tecnico d'Ufficio. In data 25/10/2013, la sottoscritta CTU, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito secondo la formula di cui all'art. 193 c.p.c. davanti al Giudice dell'esecuzione, nella **Proc. Esec. Imm. n. 526/2012 R.G.Es.**, promossa dal Creditore Procedente, *omissis*, contro la sig.ra *omissis*, il sig. *omissis* e la sig.ra *omissis*, in qualità di debitori esecutati, al fine di identificare e valutare il bene pignorato con il suddetto procedimento esecutivo.

**2_Scopi della relazione del CTU**

Il Giudice dispone che l'esperto:

A. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

B. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;

In particolare al C.T.U. è affidato il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

C. **PROVVEDA**

- all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
- alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

D. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

1. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
2. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
3. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
4. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
5. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

*quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

□ *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*

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

ASTE GIUDIZIARIE.it

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;
- altre informazioni per l'acquirente concernenti:
- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**6.** la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

**7.** in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 11, della



ASTE GIUDIZIARIE.it

legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

**8.** l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3*bis*; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3*ter*; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

**9.** la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i



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

vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

**10.** nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

**11.** nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

In osservanza a tali quesiti la sottoscritta C.T.U. ha dato seguito all'incarico conferitole.

### 3_Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale

- Risulta agli atti, Certificato Notarile, redatto in data 7/01/2013, dalla dott.ssa *omissis*, Notaio in Mascalucia, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Catania e Caltagirone;

- Certificato Notarile redatto in data 17/05/2018, dalla dott.ssa *omissis*, Notaio in Mascalucia, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Catania e Caltagirone;

- La documentazione ipotecaria e catastale risulta completa.

### 4_ Descrizione delle operazioni peritali

La sottoscritta, dopo lo studio degli atti contenuti nel fascicolo, al fine di verificare quanto richiestole nel mandato, si è recata:



presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avola (SR) richiedendo, tramite Pec, la seguente documentazione relativa all' immobile in oggetto:

a) la documentazione necessaria alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità; in caso di opere abusive, l'indicazione della eventuale sanabilità, dei relativi costi e la presenza di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/'85, 724/'94 e 326/'03;

b) la certificazione urbanistica;

c) le pratiche edilizie svolte relative all'immobile;

presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Siracusa, richiedendo:

a) la visura storica per immobile;

b) l'estratto di mappa catastale;

c) la planimetria catastale;

presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

La sottoscritta giorno 3 dicembre 2013, ha effettuato presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa le visure catastali storiche del compendio pignorato con la corrispondente planimetria e l'estratto di mappa. Giorno 26/10/2020 ha effettuato un'altra ispezione catastale, aggiornata, ed ha potuto constatare che i dati identificativi del bene oggetto della stima, convengono in:

- ***(Bene)_Unità immobiliare per civile abitazione sita presso il comune di Avola (SR), nella via Cesare Battisti al n.22, posto al piano T – 1 - 2 censita nel NCEU al foglio 80, p.lla 5989*** (ex foglio 84 - p.lla 1218), **sub.2, cat. A/4, vani 3, classe 2, superficie catastale 65 mq, R.C. € 127,05** *(cfr. allegato 02)*;

### 4.1_ Sopralluoghi presso il bene oggetto del pignoramento

Giorno 10 dicembre 2013, come preventivamente comunicato a mezzo raccomandata A/R alla parte debitrice e all'avvocato [redacted] legale del creditore procedente, il sig. *omissis*, la sottoscritta si è recata inizialmente sui luoghi di via Cesare Battisti, al civico 22, presso il Comune di Avola, per dare inizio alle operazioni peritali del compendio pignorato.

In tale giorno non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile, per l'assenza dei debitori esecutati e/o di ogni altro loro rappresentante. La sottoscritta ha



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

pertanto chiesto al nomina di un custode del bene per poter accedere all'immobile e svolgere le operazioni peritali. Giorno 30 ottobre 2020, la sottoscritta, grazie alla presenza dell'avvocato [redacted] in qualità di custode del compendio pignorato e all'ausilio della forza pubblica, è riuscita ad accedere all'interno dell'immobile, previa forzatura della serratura d'ingresso e successiva sostituzione, ad opera del fabbro incaricato, il sig. *omissis*. La sottoscritta, ha potuto esperire così le indagini di rito, effettuando i dovuti rilievi metrici e fotografici del bene di via Cesare Battisti al ***foglio 80, p.lla 5989, sub.2,*** al fine di verificare la rispondenza dello stato di fatto, alla documentazione catastale acquisita prima del sopralluogo *(cfr. allegato 03_verbali di sopralluogo)*.

**5_ Identificazione ed Individuazione dei beni oggetto del pignoramento**

Dalla lettura dell'atto di pignoramento del 10/07/2012 è possibile individuare il seguente bene :

**- Unità immobiliare per civile abitazione sita presso il comune di Avola (SR), nella via Cesare Battisti al n.22, censita nel NCEU al foglio 84, p.lla 1218, sub.2, Zona Censuaria 2, cat. A/4, vani 3, classe 2, R.C. € 127,05**

- *proprietà*: *omissis*, nata in [redacted] proprietario per 1/3;
- *proprietà*: *omissis*, nato in [redacted] proprietario per 1/3;
- *proprietà*: *omissis*, nata in [redacted] il [redacted]

Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali:

Dal confronto tra i dati specificati nell'atto di pignoramento ed i dati emersi dalla visura catastale storica con la corrispondente planimetria e l'estratto di mappa, reperiti dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, risulta che la particella 5989 al foglio 80 è costituita dalla soppressione della particella 1218 al foglio 84 per allineamento mappe).



**6_Descrizione del Bene (*identificato al foglio 80 - particella 5989 - sub.2 – unità abitativa al piano T-1-2*)**

**6.1 - *Caratteristiche e Destinazione della zona di cui il fabbricato fa parte***

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche (relative alla posizione in ambito urbano, l'ubicazione e gli accessi, la tipologia, i confini, l'identificazione catastale, ecc.), il compendio pignorato è ubicato nel territorio di Avola (SR), in una zona centrale, la cui tipologia prevalente è quella delle abitazioni civili. La via Cesare Battisti, dove si trova l'immobile, è una perpendicolare fra la via Goffredo Mameli e la via Giovanni XXIII, si trova in prossimità del centro storico delimitato dalla configurazione ad esagono; in prossimità sono presenti varie attività commerciali, oltre edifici religiosi, come la chiesa di S. Venera che dista 350 m, dista invece 400 m dal Comune di Avola e 800 m dalla stazione ferroviaria e dalla villa comunale.

L'immobile posto in un lotto intercluso, in aderenza su tre lati con altri edifici di medesima altezza, si sviluppa su tre piani fuori terra, con terrazzo a livello dell'ultimo piano. L'unico fronte libero è quello prospiciente la via Cesare Battisti, l'accesso all'unità immobiliare, avviene dal portoncino d'ingresso al civico 22.

Le coordinate Gis che individuano il bene sono: Lat.: 36° 54' 24.048" (36.90668) – Long.: 15° 8' 3.777" (15.1343827).

La zona dove si trova il fabbricato, è caratterizzata dalla presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale di tipo economico - popolare, dalle caratteristiche e tipologia similari, è presente la rete elettrica, telefonica, idrica e fognaria.



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

via Cesare Battisti n.22_Avola (SR)
NCEU al foglio 80 – particella 5989 – sub.2

**6.2 - Descrizione dello stato dei luoghi: *caratteristiche interne ed esterne del Bene***

L'immobile al suo interno è così composto: al piano terra vi è un primo ambiente destinato a zona giorno, dove si trova la rampa di scale che permette l'accesso ai piani superiori; a seguire una zona servizi con lavanderia e un bagno; salendo la prima rampa di scale, sulla sinistra si accede al piano ammezzato o soppalco che funge da ripostiglio (all'interno è stato collocato un serbatoio di eternit), data l'altezza inferiore ai 2,40 m, non può essere definito un vano utile abitabile. Al piano primo, troviamo un'unica camera con una porta-finestra che si affaccia sulla via principale, salendo all'ultimo piano, si accede al terrazzino. Tutti gli ambienti sono dotati di porte finestre che consentono l'affaccio solo sul lato a sud-est, ciò consente agli ambienti, oltre ad essere aero - illuminati naturalmente, a garantirne le condizioni di salubrità.

L'altezza utile interna è di 4,10 m al piano terra, al piano del soppalco è di 1,77 m, al piano primo è di 3,40 m, gli infissi esterni sono in PVC bianco; gli infissi interni sono a battente in legno verniciato chiaro;



La pavimentazione è in graniglia di marmo di varie tonalità, il terrazzino è rifinito e presenta un parapetto pieno in mattoni intervallato da tubolari in pvc, di h. 1,10 m sul fronte strada.

Le pareti del bagno e della lavanderia sono piastrellati per un' altezza di m 1,50 da terra, le pareti e i soffitti sono intonacati e rifiniti con idro-pittura bianca;

Il fabbricato è provvisto di impianto elettrico, idrico e fognario, ma attualmente non attivi, risulta assente qualsiasi impianto di riscaldamento a metano, o impianto di raffrescamento, mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite un boiler elettrico.

Dal punto di vista conservativo e manutentivo, l'immobile si presenta in condizioni mediocri, necessita di una manutenzione ordinaria/straordinaria, essendo ormai disabitato da qualche anno, ciò lo si evince dalle condizioni in cui versa, dalla presenza di muffe e umidità sulle pareti, da distacchi parziali di intonaco e dallo stato generale degli impianti ormai in disuso; a livello strutturale, tramite un'indagine a vista, si presenta in condizioni modeste, mentre per stabilirne lo stato vero e proprio, sarà necessario effettuare un'indagine più approfondita, tramite sondaggi, con una strumentazione più adatta.

L'edificio è costituito da una struttura portante in muratura e solai in latero cemento, rifinita da intonaco internamente, mentre esternamente l'edificio intonacato con malta di calce colorata, presenta delle parti ammalorate da ripristinare.

**7 - Stato di possesso del bene**

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certifcato ipo-catastale, ai sensi della legge n.302/1998, redatta il 17/05/2018 dalla Dott.ssa *omissis*, Notaio in Mascalucia, e dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari emerge che:

- l'immobile al foglio 80 – particella 5989 - sub.2, pervenne ai signori *omissis* e *omissis* giusto atto di compravendita stipulato dal Notaio *omissis* in data 14/05/1987 trascritta il giorno 19/05/1987 ai nn.8043/6144;
- L'immobile alla data dell'11 dicembre 2017 (data del pignoramento), risulta trascritto per la proprietà a favore *omissis*, *omissis*, *omissis*, per la quota di 1/3 indiviso ciascuno, pervenuto agli stessi come segue:



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

- in ragione di due diciottesimi (2/18) indivisi ciascuno, giusta successione legittima in morte del [redacted] *omissis*, con trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in data 3/03/2009 ai nn. 4484/2907;
- in ragione di quattro diciottesimi (4/18) indivisi ciascuno, giusta successione legittima in morte della [redacted] *omissis*, con trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in data 3/03/2009 ai nn. 4484/2907;

Ad oggi l'immobile posto al piano T-1-2 di via Cesare Battisti al civico 22, presso il comune di Avola (SR), risulta essere disabitato da più di 5 anni, come dimostra lo stato di fatto in cui versa *(cfr. allegato 1_documentazione fotografica)*.

**7.1_Formalità, Vincoli, Oneri giuridici gravanti sul bene a carico dell'acquirente**

- domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuna
- altre limitazioni d'uso: nessuna

**7.2 - Formalità, Vincoli, Oneri giuridici gravanti sul bene che verranno regolarizzati**

La sottoscritta si è recata presso la Conservatoria di Siracusa ed ha effettuato un'ispezione ordinaria, in cui viene riportato l'elenco sintetico delle formalità, riguardo ad ipoteche giudiziali e volontarie, decreti ingiuntivi e pignoramenti immobiliari ecc. Dalle risultanze dei registri immobiliari di Siracusa alla data del 26/10/2020 risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie all'infuori del detto pignoramento: *(cfr. allegato 04)*:

- **Trascrizione** *contro del 11/12/2017_(Registro Particolare 13922 – Registro Generale 18735)*, nascente da verbale di pignoramento del 23/01/2017 rep. n.223 notificato dal Tribunale di Siracusa, a favore di *omissis* contro *omissis* e *omissis*, *omissis*;



**8 - Regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

La sottoscritta, per verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e del possesso del certificato di abitabilità (in caso di opere abusive, l'indicazione di eventuale sanabilità, dei relativi costi e la presenza di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/'85, 724/'94 e 326/'03), ha presentato una richiesta di accesso agli atti, tramite pec in data 22/06/2020, all'Ufficio Tecnico del Comune di Avola, ritirando la seguente documentazione *(cfr. allegati 05)*:

- istanza presentata dalla ditta *omissis*, avente per oggetto, la modifica del prospetto e la sopraelevazione dell'unità immobiliare sita nella via Cesare Battisti n.24 (oggi civico 22), in data 07/02/1962;
- Nulla osta per l'esecuzione delle opere sull'immobile di via Cesare Battisti, rilasciata dal Comune di Avola in data 15/03/1962, con relazione tecnica ed elaborato grafico;

Dal sopralluogo effettuato e dal rilievo metrico, ad oggi lo stato di fatto dell'unità abitativa, risulta conforme alla planimetria catastale, invece rispetto all'elaborato grafico approvato dall'Ufficio Tecnico di Avola riporta delle difformità:
*(cfr. allegato 06)*

- Al piano terra è stato realizzato un piano ammezzato o soppalco di 1,78 m, ovvero di un'altezza inferiore ai 2,20-2,40m, previsti dal D.M. del 5 luglio 1975, essendo inoltre utilizzato come uno spazio utile non abitabile, ma per lo più come ripostiglio, non sono necessari autorizzazioni;
- Al piano terra in corrispondenza del soppalco, è stato realizzato un tramezzo che divide la zona servizi in due, lavanderia e bagno;

Le difformità sopra elencate riguardano modifiche interne, che dovranno essere regolarizzate dal punto di vista urbanistico.

**9 - Eventuali costi per regolarizzare il Bene**

Per quanto riguarda le difformità interne al piano terra, a livello urbanistico è possibile regolarizzarle attraverso la presentazione di una CILA, ovvero prima o contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare una comunicazione inizio lavori asseverata – *(art.6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i., recepito con modifiche dalle'art.3 della L.R. n.16 del 2016*



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

*della Regione Siciliana)* con una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri che le opere da compiersi, siano nel rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie_vigenti, in questo caso essendo un intervento già realizzato di cui all'art.3, comma 5 ultimo periodo della L.R.16/2016 si dovrà pagare una sanzione di **€ 1.000,00.**

L'immobile presentando le modifiche sopra descritte risulta sprovvisto anche di certificato di agibilità, quindi sarà necessario presentare una SCA *(segnalazione certificata per l'agibilità - art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222,recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241).*

Per quanto riguarda invece la certificazione energetica dell'unità abitativa si è effettuata inizialmente una consultazione attraverso il portale Siciliano dell'Energia, dove non risulta depositato alcun **Attestato di prestazione energetica**, (si fa presente inoltre che il Catasto Energetico Fabbricati fornisce la visura dei dati caricati dal 1° giugno 2014), quindi l'immobile ne risulta sprovvisto, pertanto si è provveduto a redigere lo stesso ai sensi dell'art. 6 del d.lgs 192/2005, e trasmetterlo alla banca dati del Catasto Energetico Siciliano *(cfr. allegato 07).*

**10_Valutazione del Bene (*identificato al foglio 80 - particella 5989 - sub.2 – unità abitativa al piano t-1-2*)**

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene in esame, la sottoscritta ha ritenuto opportuno eseguire la valutazione attraverso il confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:

- il procedimento di **stima sintetica**, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto confrontandola con altri beni con caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro "superficie commerciale";
- il procedimento di **stima analitico per capitalizzazione del reddito**, in base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche similari a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo.



**10.1_Stima Sintetica in base al valore di libero mercato**

Il valore unitario dell'immobile riferito alla superficie commerciale è ricavato:

**a.)** dalla somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali ed è effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;

50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50 cm (25 cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti dal certificato catastale o da misure reali prese in loco. La differenza rilevata in loco non può comunque superare il 10% di quanto dichiarato nel certificato catastale.

**b.)** della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

***b.1** di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze e similari) qualora siano comunicanti con i vani principali ed accessori:*

nella misura del 25% della superficie;

***b.2** accessorie (cantine, soffitte, assimilate) a servizio dell'unità immobiliare, si computano nella misura:*

del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

***b.3** Per aree scoperte, giardini o assimilabile, si computano:*

- nella misura del 10% della superficie, fino al quintuplo alla superficie dell'unità immobiliare
- nella misura del 2% per superfici eccedenti detto limite

Nella tabella di seguito sono indicati i parametri utilizzati per ciascuna unità ambientale del bene, per il calcolo della superficie commerciale, "superficie convenzionale vendibile".



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

| Unità ambientale<br>Piano terra | Superficie utile (mq) | coefficiente | Sup. Commerciale (mq) |
|---|---|---|---|
| Ingresso/soggiorno | 12,40 | 100,00% | 12,40 |
| doppio servizio | 6,45 | 100,00% | 6,45 |
| bagno | 3,96 | 100,00% | 3,96 |
| | | | |
| **Unità ambientale**<br>**Piano ammezzato** | **Superficie utile (mq)** | **coefficiente** | **Sup. Commerciale (mq)** |
| ripostiglio | 7,30 | 100,00% | 7,30 |
| | | | |
| **Unità ambientale**<br>**Piano Primo** | **Superficie utile (mq)** | **coefficiente** | **Sup. Commerciale (mq)** |
| camera | 18,34 | 100,00% | 18,34 |
| | | | |
| **Unità ambientale**<br>**Piano secondo** | **Superficie utile (mq)** | **coefficiente** | **Sup. Commerciale (mq)** |
| vano scala + locale tecnico | 7,95 | 100,00% | 7,95 |
| | | | |
| **Superficie utile** | **56,40 mq** | | |
| Superficie muri | 5,40 | | |
| **A) superficie Lorda Catastale** | **61,80 mq** | | |
| | | | |
| B) terrazzo + balcone | 17,70 mq | 25,00% | 4,42 |
| | | | |
| **Tot. superficie commerciale (A+B)** | | | **66,22 mq** |

Dall'analisi delle unità ambientali, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare risulta dalla somma:

**a.)** della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali, per ciascun piano, pari a **61,80 mq;**

**b.1)** della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento, quella del balcone e terrazzo nella misura del 25%, rispettivamente di mq **2,20** e **15,50 mq**



Quindi la superficie commerciale complessiva è data:

**Sc** = 61,80 mq + 4,42 mq = **66,22 mq**

Sul sito dell'Agenzia del Territorio, nella sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato immobiliare sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative agli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Naturalmente questo dato può ancora subire piccole modifiche dovute a variabili commerciali e che non è possibile determinare matematicamente e in modo puntuale per tutto il territorio nazionale.

Pertanto dopo aver confrontato i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio di Siracusa (valori OMI - prendendo come riferimento i dati del primo semestre 2020 – oscillanti tra un valore minimo di € 600 ed un valore massimo di € 820) e quelli delle agenzie immobiliari operanti nella zona, relativamente ad immobili similari, si riportano i seguenti dati:

| FONTE | Valori medi in zona €/mq |
|---|---|
| *Valore OMI* | *710,00* |
| *Idealista (per appartamenti similari)* | *580,00* |
| *Borsino Immobiliare (per appartamenti similari)* | *587,00* |
| ***MEDIA*** | ***625,00*** |

Quindi si assume un valore medio unitario di 625,00 €/mq;

Quindi il più probabile **valore venale dell'immobile risulta pari a:**

**VR** = 66,22 mq x 625,00 euro/mq = **41.387,00 euro** (arrotondato)



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

**10.2_Stima Per capitalizzazione del reddito**

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche similari a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo. Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale di spese di manutenzione ed ammortamento, sfitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazioni, oneri fiscali etc. , ottenendo così il reddito annuo netto. Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio, opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed andamento del mercato monetario. L'Agenzia del Territorio, per tale metodo, fornisce dei valori per mq. per la locazione, per abitazioni di tipo civile, oscillanti fra un minimo di €/mq 2,20 ed un massimo di €/mq 3,10 per mq e per mese. Considerando lo stato dei luoghi e di manutenzione, e confrontando i valori delle agenzie immobiliari operanti nella zona si desume:

| FONTE | Valori medi €/mq |
|---|---|
| *Valore OMI* | *5,30* |
| *Borsino Immobiliare (per appartamenti similari)* | *2,52* |
| ***MEDIA*** | ***3,77*** |

Quindi considerando la superficie commerciale pari a mq 66,22 si ottengono i seguenti valori per determinare il valore di mercato dell'immobile: **VM= Rn/r**

Dove **Rn** rappresenta l'accumulo dei redditi netti futuri annui, al netto di ogni passività, ed **r** rappresenta il saggio di capitalizzazione, quindi si ha:

- **reddito annuo lordo** = mq 66,22 x 3,77 x 12 mesi = 2.995,00 €
- **detrazione per sfitto, manutenzione ecc. del 10%:** 2.995,00 € x 10% = 299,50 €
- **reddito annuo netto (Rn):** 2.995,00 € – 299,50 € = 2.695,50 €
- **saggio di capitalizzazione al 4,4 %:**(2.695,50 € x 100 /4,5 %) = € 59.900,00

Quindi il valore trovato dell'immobile attraverso il procedimento di stima analitica è pari a: **VM = € 59.900,00**



**11_Valore di Mercato del Bene – unità abitativa al Piano T-1-2**

Dall'analisi dei due metodi di stima adottati ed effettuando una media aritmetica dei valori trovati, per l'immobile oggetto del pignoramento, otteniamo un valore pari a **50.643,00 €.**

A questo valore però vengono detratte le relative spese a regolarizzare il fabbricato dal punto di vista urbanistico, riepilogando i costi da sostenere avremo:

Spese Urbanistiche:

- CILA + sanzione: € 1.500,00
- Certificato di Agibilità: € 1.000,00

**Tot. 2.500,00 €**

Oltre a detrarre il totale delle spese sopra elencate, al valore iniziale vengono detratte le spese di rimozione e smaltimento del serbatoio in amianto eternit, posto nel soppalco, all'interno dell'immobile, che si aggirano intorno ai € 1.000,00. Pertanto il valore di mercato del bene, al netto delle spese risulta pari a **€ 47.143,00.**

**Valutazione della quota *(nel caso di quota indivisa)***

*L'immobile al foglio 80 – particella 5989 - sub.2,* alla data dell'11 dicembre 2017 (data del pignoramento), risulta trascritto per la proprietà a favore di *omissis, omissis* e *omissis* per la quota di 1/3 del diritto di proprietà.

L'unità abitativa, "non è comodamente divisibile" per natura, pertanto alla vendita del bene, gli eredi divideranno il ricavato, procedendo alla formazione delle quote, in questo caso 1/3 ciascuno (*ai sensi dell'art. 720 del codice civile, generalmente l'immobile viene assegnato all'erede con la quota maggiore, con conguagli a favore degli altri eredi; ma in questo caso risultano comproprietari per la stessa quota*).



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

## 12_Conclusioni

Dalle descrizioni delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame, sulla base delle certificazioni catastali, dalle relative ricevute presso gli uffici comunali competenti, dai rilievi tecnici durante lo svolgimento delle operazioni peritali e dall'applicazione dei metodi di stima illustrati, si è determinato il valore del seguente lotto di vendita:

- **Lotto di vendita unico:**

  *bene 1(foglio 80 – p.lla 5989 – sub.2)* ***€ 47.143,00***

  (diconsi quarantasettecentoquarantatre euro)

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi.

## 13_ Elenco Allegati

**Allegato 01:** Documentazione fotografica;

**Allegato 02:** Ispezioni catastali

*- visura storica del bene*

*- planimetria catastale del bene*

*- estratto di mappa del bene*

**Allegato 03 :** verbali di sopralluogo

**Allegato 04 :** Ispezione ipotecaria

*- elenco sintetico delle formalità*

**Allegato 05:** Ispezione all'Ufficio Tecnico di Avola

*- istanza presentata via pec all'UTC di Avola in data 22/06/2020*

*- copia Nulla osta per l'esecuzione dei lavori per l'U.I. in data 15marzo 1962*

**Allegato 06 :** planimetria dello stato di fatto

**Allegato 07 :** attestato di prestazione energetica *APE*

*- APE del 4/11/2020 per l'immobile censito al NCEU al foglio 80 – p.lla 5989, sub.2, con ricevuta di avvenuta registrazione sul portale Catasto Energetico Fabbricati Regione Siciliana;*

La sottoscritta C.T.U. precisa che gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione. Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per quanto altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziandolo per la fiducia accordatagli, formula distinti saluti.

Siracusa, 06/11/2020

**C.T.U.**

[redacted]





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