

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa Concita Cultrera Ufficio Esecuzioni immobiliari della Sezione Civile del tribunale di SIRACUSA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura N. 59/2009 R.G.Es.

████████████████████

Contro

████████████████████

PREMESSA

La S.V. Ill.ma Giudice dott.ssa Concita Cultrera in data 2 maggio 2023 ha nominato il sottoscritto Arch. Giovanni Messina, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Siracusa al n. 726, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di Esecuzione immobiliare n° 59/2009 R.G.Es. pendente tra ██████████ e i ██████████ e ██████████.

Il sottoscritto dopo aver ricevuto notifica dell'incarico in data 2 maggio 2023 accettava lo stesso giorno 3 maggio 2023 tramite dichiarazione di accettazione incarico depositato telematicamente in cancelleria.

Dopo aver espletato le formalità di rito e formulati i quesiti, allo scrivente veniva comunicata la data di deposito della relazione di perizia fissata in 30 giorni prima dell'udienza stabilita il 28 novembre 2023.

L'immobile oggetto di pignoramento, così come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa, è di seguito descritto:

Casa di civile abitazione sita in Rosolini, via Savarino n. 9 (ex 17) piano terra, primo e secondo riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Rosolini al foglio 45, particella 617, cat. A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 88 mq, rendita € 222,08;

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 17 maggio 2023, alle ore 09:00 presso il bene immobile da periziare e nello specifico in via Savarino n. 9, nel comune di Rosolini (SR). In fase di sopralluogo, accompagnato dal custode Avv. Gabriele Galota, il sottoscritto ha potuto effettuare l'accesso all'immobile, come da verbale di sopralluogo (**all.to A**), ha eseguito il rilievo metrico in foglio separato ed effettuato il rilievo fotografico (**all.to F**).

RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Previa esamina di tutti gli atti del procedimento, il sottoscritto ha quindi provveduto durante e dopo lo svolgimento delle operazioni peritali:

- a. all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento;
- b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, assumendo tali informazioni presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Siracusa;
- c. all'identificazione dei beni immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
- d. a verificare la proprietà dei beni in capo al debitore.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene su descritto si espone quanto segue:

Casa di civile abitazione sita in Rosolini, via Savarino n. 9, piano terra, primo e secondo

1.1 Identificazione e localizzazione del bene oggetto del pignoramento

Trattasi di una palazzina a schiera che si sviluppa a tre elevazioni fuori terra, inserito in un contesto urbano situato in prossimità del centro storico, caratterizzato principalmente da edifici a schiera a due-tre livelli fuori terra e con destinazione prevalentemente residenziale. L'area risulta essere dotata di acquedotto e fognatura.

Urbanisticamente l'immobile ricade in zona territoriale omogena "A – Centro storico", le cui prescrizioni sono elencate e descritte negli articoli 18 e 19 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale di Rosolini.

L'edificio risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa al Catasto Fabbricati nel comune di Rosolini ed identificato dai seguenti riferimenti catastali (**all.to C**):

- Immobile sito nel Comune di Rosolini, via Tenente Savarino n. 17 piano T-1-2, riportato in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 44, particella 2317, cat. A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 88 mq, rendita € 222,08

1.2 Descrizione complessiva del bene immobile

Il bene immobile oggetto di stima è un edificio a schiera sito nel Comune di Rosolini (SR), via Savarino n. 9. Esso si erge a tre elevazioni fuori terra (**all.to F - foto n. 1**) e confina a sud con la via Savarino, a nord, est e ovest, con altri edifici a schiera di proprietà altrui.

L'edificio si compone di un'unità abitativa con destinazione residenziale. Esso è realizzato con struttura in cemento armato. La copertura è in parte piana e in parte a falda unica. Le tompagnature sono realizzate con laterizi forati, così come le partizioni interne. Ad oggi si presenta rifinito con materiali di media scelta commerciale ed in uno stato di conservazione discreto, eccezion fatta per la scala interna e alcuni disimpegni che si trovano in cattivo stato di manutenzione.

L'unità abitativa è accessibile attraverso un portoncino d'ingresso posto su via Savarino. Il piano terra è composto da un ingresso-corridoio, una cucina, un soggiorno, un wc ed un disimpegno (**all.to F - foto nn. 2-6**). Attraverso una scala interna si giunge al primo piano dove troviamo due camere da letto, un servizio igienico, una cabina armadio e un disimpegno (**all.to F - foto nn. 7-10**). Da qui, attraverso una seconda rampa di scale si giunge al secondo piano costituito da un locale stenditoio, una cameretta ed un bagno (**all.to F - foto nn. 11-14**). All'esterno, sul fronte principale in via Savarino, si sviluppa un balcone a primo piano e un terrazzino a secondo piano.

L'unità sviluppa una superficie lorda di 117,00 mq ed una superficie netta (esclusi muri esterni e partizioni interne) di 96,94 mq. L'altezza netta interna è pari a 3,30 m a piano terra, 3,10 m a primo piano e un'altezza media di 2,67 m a secondo piano.

Si sono riscontrate, in fase di sopralluogo e di rilievo, variazioni tra lo stato attuale e quello riportato sugli elaborati depositati presso l'archivio del Comune di Rosolini, 7° Settore – Ufficio edilizia privata, risalenti al Nulla Osta pratica n. 531 del 14/06/1963 (**all.to E**). Nello specifico, tali variazioni riguardano (**vedasi all.ti B e D**):

PIANO TERRA:

- Il posizionamento della scala di collegamento con il primo piano; essa non è parallela al muro di confine sul lato sud-est, come da elaborato grafico relativo al Nulla Osta n. 531 del 14/06/1963, bensì posizionata nell'angolo nord-est con una conformazione ad L;
- Il locale cucina è stato suddiviso attraverso nuove tramezzature, al suo interno è stato creato un nuovo servizio igienico con disimpegno;
- L'allargamento delle aperture di passaggio dall'ingresso e dalla cucina al vano soggiorno/pranzo;

PIANO PRIMO

- L'intera distribuzione interna dei vani è stata modificata;
- La dimensione del balcone su Via Savarino;
- La creazione di una scala di collegamento con il piano superiore, sempre in posizione angolare come quella di collegamento tra il piano terra e il primo;

PIANO SECONDO

- L'intero piano è stato edificato in assenza di concessione edilizia o permesso di costruire.

Il fabbricato, così come rappresentato nel rilievo dello stato di fatto (**all.to B**), sviluppa le seguenti superfici:

Livello	Ambienti	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
PT	Ingresso	mq	8,76	6,49
PT	Soggiorno-Pranzo	mq	18,10	16,10
PT	Cucina	mq	7,71	6,59
PT	Wc	mq	4,58	3,56
PT	Disimpegno	mq	2,92	2,30
1P	Camera da letto 1	mq	14,14	11,86
1P	Camera da letto 2	mq	6,71	5,95
1P	Bagno	mq	4,49	3,22
1P	Cabina armadio	mq	3,03	2,44
1P	Disimpegno	mq	9,02	7,42

ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – Siracusa - Tel. 349 57 32 361
 PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it – email: nannimessina@virgilio.it

2P	Stenditoio	mq	16,11	13,75
2P	Camera da letto 3	mq	8,57	7,32
2P	Bagno 2	mq	5,11	3,94
TOTALE SUPERFICIE		mq	109,25	90,94

La scala interna di collegamento tra i vari piani sarà conteggiata nella misura del 50% (*)

Livello	Ambienti	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
PT-1P-2P	Scala	mq	7,75 (*)	6,00 (*)
TOTALE SUPERFICIE		mq	7,75	6,00

Il balcone e il terrazzino saranno conteggiati nella misura del 30% (*)

Livello	Ambienti	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
1P	Balcone	mq	3,32 (*)	3,32 (*)
2P	Terrazzino	mq	8,55 (*)	8,55 (*)
TOTALE SUPERFICIE		mq	11,87	11,87

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione discreto ed è rifinito con intonaco e tinteggiato di colori vari. La pavimentazione è in piastrelle di grès porcellanato esteso su quasi tutta la superficie calpestabile ad eccezione dei servizi igienici. Infatti, questi ultimi, hanno un rivestimento e una pavimentazione in ceramica di media qualità e sono dotati di sanitari e rubinetteria di media fattura.

Le porte interne sono in legno su tutti gli ambienti. Gli infissi esterni sono in PVC con doppio vetro. Il balcone è pavimentato con piastrelle in grès di piccola dimensione, mentre la terrazza con marmette di graniglia per esterni.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sotto traccia. L'impianto elettrico risulta rinnovato e adeguato alla vigente normativa. Si evidenzia il cattivo stato di conservazione delle pareti delle scale interne di collegamento tra i vari piani e di alcuni disimpegni, essi presentano chiari segni di muffe e distacco degli intonaci.

1.3 Individuazione dello stato di possesso del bene immobile

Il bene immobile risulta essere di piena proprietà della [REDACTED]. Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile del 05/04/2022*) redatta dalla [REDACTED]

██████████, Notaio in Corleone (PA) si è accertato che il bene è pervenuto alla ██████████ in regime di separazione dei beni per atto di compravendita del 09/05/2006 numero di repertorio 9488/1208 Notaio ██████████ di Avola trascritto il 16/05/2006 ai nn. 13865/7132 da potere ██████████ nato a ██████████

1.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene immobile

Sulla scorta della documentazione in atti (sempre con riferimento alla certificazione notarile succitata) si riportano in ordine cronologico tutte le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di perizia.

- ISCRIZIONE N. 13866/ 4933 del 16/05/2006 nascente da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO del 09/05/2006 Numero di repertorio 9489/1209 Notaio ██████████ Sede Avola (SR) a favore di ██████████ contro ██████████ nata a ██████████ Capitale € 20.000,00 Totale € 40.000,00 Durata 5 anni;
- TRASCRIZIONE N. 5417/3571 del 16/03/2009 nascente da pignoramento del 12/02/2009 Numero di repertorio 232/2009 emesso dal TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ.DISTACCATA DI AVOLA a favore di ██████████ contro ██████████ nata a ██████████
- TRASCRIZIONE N. 5821/4668 del 30/03/2022 nascente da pignoramento del 06/12/2021 Numero di repertorio 3578 emesso dall'UNEP TRIBUNALE DI SIRACUSA A favore di ██████████ con sede in ██████████ contro ██████████ nata a ██████████

1.5 Regolarità del bene sotto il profilo urbanistico

In base alle ricerche effettuate presso il 7° Settore Ufficio Edilizia Privata del Comune di Rosolini si è accertato quanto segue:

- a) In data 19/07/2023 il sottoscritto ha avanzato istanza tramite PEC al Comune di Rosolini, 7° Settore Ufficio Edilizia Privata, al fine di verificare l'esistenza di licenza, concessione edilizia o in sanatoria e

verificare l'esistenza di certificato di abitabilità/agibilità relativa all'immobile oggetto di perizia. Successivamente l'Ufficio forniva, sulla base dei nominativi fornitogli in istanza e localizzazione del bene immobile attraverso toponomastica, "Nulla Osta prat. 531 del 14/06/1963" (*all.to D*) a nome della ditta [REDACTED], con allegato n. 1 elaborato grafico. Nessun'altra pratica edilizia o certificato di abitabilità risulta agli atti.

Come già descritto in precedenza, dal confronto fra l'attuale stato dei luoghi e l'elaborato grafico relativo al Nulla Osta pratica prat. 531 del 14/06/1963, si sono accertate delle difformità.

Dalle informazioni desunte presso l'Ufficio Urbanistica Settore Edilizia Privata del Comune di Rosolini, la sopraelevazione avvenuta a secondo piano non può essere regolarizzata essendo l'immobile situato in centro storico, per cui tali opere abusive dovranno essere demolite. Le due scale di collegamento tra i piani terra, primo e secondo potranno essere regolarizzate attraverso una SCIA in sanatoria previo Nulla Osta rilasciato dal Genio Civile, trattandosi di opere strutturali. L'ampliamento del balcone su via Savarino può essere regolarizzato attraverso una SCIA in sanatoria previa Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Siracusa, essendo l'immobile situato in zona tutelata nel centro storico di Rosolini. Le modifiche interne a piano terra potranno essere regolarizzate introducendo nel servizio igienico un sistema di ventilazione meccanica, essendo di fatto sprovvisto di apertura verso l'esterno per il ricambio dell'aria. Le modifiche interne a primo piano potranno essere regolarizzate modificando l'attuale destinazione d'uso del vano camera da letto 2 (*vedasi all.to B*) con una di servizio all'abitazione (ripostiglio, stileria, ecc.), essendo anch'esso sprovvisto di apertura verso l'esterno.

Avendo accertato la mancanza di un attestato di prestazione energetica (APE) in corso di validità per l'unità immobiliare in oggetto, lo scrivente si è adoperato per la redazione dello stesso e il relativo caricamento nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

1.6 Valutazione del bene

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per determinare il più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi. Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari degli immobili, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la

struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali e tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un tre livelli fuori terra. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di mq. 117,00. Il valore unitario di riferimento per immobili simili, si può assumere pari a **€/mq 680,00**.

-VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie lorda unità immobiliare:

mq. 109,25	€/mq. 680,00 =	Euro	74.290,00
------------	----------------	-------------	------------------

Superficie scala interna:

Scala interna	mq. 7,75	€/mq. 680 x 0,50	Euro	2.635,00
---------------	----------	------------------	-------------	-----------------

Superficie balcone e terrazzino:

Balcone	mq. 3,32	€/mq. 680 x 0,30	Euro	677,28
Terrazzino	mq. 8,55	€/mq. 680 x 0,30	Euro	1.744,20

Sommano complessivi:				
Euro 74.290,00 + 2.635,00 + 677,28 + 1.744,20 =		Euro		79.346,48
Arrotondando in cifra tonda		Euro		79.300,00

(Euro settantanovemilatrecento/00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali e tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di mq. 96,94. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per abitazione civile si può assumere pari a **€/mq x mese 2,50** comprensivo del valore del terreno.

-VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:



Superficie netta unità immobiliare:

mq. 90,94	€/mq x mese 2,50 =	Euro	227,35
-----------	--------------------	-------------	---------------

Superficie netta scala interna:

Scala interna	mq. 6,00	€/mq x mese 2,50 x 0,50	Euro	7,50
---------------	----------	-------------------------	-------------	-------------

Superficie netta balcone:

Balcone	mq. 3,32	€/mq x mese 2,50 x 0,30	Euro	2,49
Terrazzino	mq. 8,55	€/mq x mese 2,50 x 0,30	Euro	6,41

Sommano complessivi:				
Euro 227,35 + 7,50 + 2,49 + 6,41 =		Euro		243,75

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (RI) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annue di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione, etc.), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $RI \times 0.9 = 243,75 \times 0.9 = 219,37 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $219,37 \times 12 = 2.632,44 \text{ €}$ (Reddito netto annuo per locazione)
- $R_n / i = 2.632,44 / 0,036 = 73.123,33 \text{ €}$

Arrotondando in cifra tonda	Euro	73.000,00
-----------------------------	-------------	------------------

(Euro settantatremila/00)



Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo € 79.300,00

B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 73.000,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media € 76.150,00

(Euro settantaseimilacentocinquanta\00)

A tale prezzo, vanno detratte le spese per la demolizione dell'intera struttura sopraelevata a secondo piano, che ammontano a 9.000,00 Euro; le spese per la regolarizzazione delle scale interne, del balcone su via Savarino e delle modifiche interne ai piani terra e primo, comprensivo di oneri concessori e di sanatoria, diritti di segreteria e simili, che ammontano a 4.000,00 Euro; le spese per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, che ammontano a 500,00 Euro. Si stimano € 13.500,00 per le spese sopra esposte, pertanto si ha:

Euro 76.150,00 - 13.500,00 =	Euro	62.650,00
------------------------------	-------------	------------------

(Euro sessantaduemilaseicentocinquanta\00)

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi necessario.

La presente si compone di n.11 facciate sin qui redatte.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

- A. Verbale di sopralluogo;
- B. Elaborati grafici;

C. Documentazione catastale:

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

D. Documentazione urbanistica:

- Richieste Atti Comune di Rosolini;
- Nulla Osta prat. 531 del 14/06/1963;

E. Atto di compravendita immobile;

F. Documentazione fotografica;

G. Attestato di Prestazione Energetica (APE).



Siracusa li, 18 ottobre 2023

Il C.T.U.

(Arch. Giovanni Messina)

