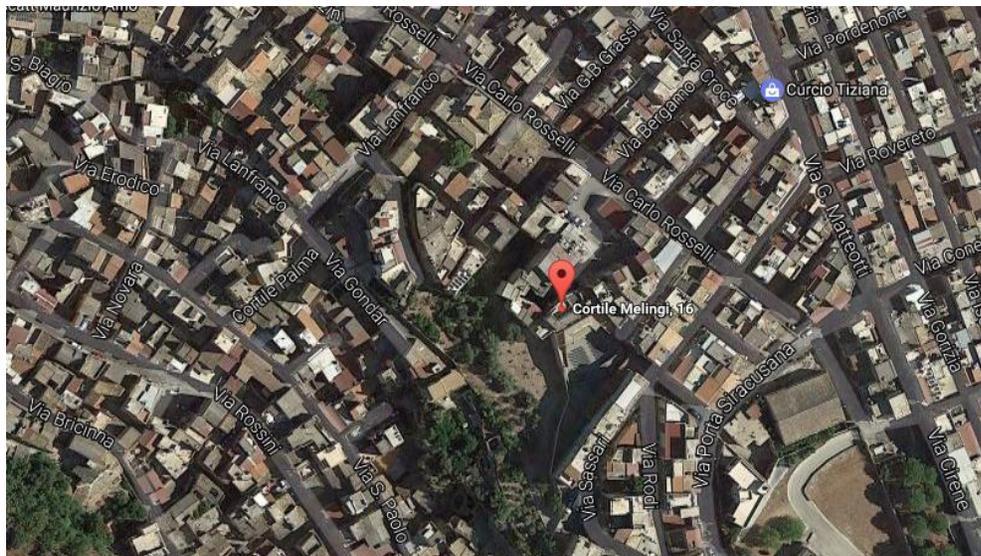


TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n°244/2016 R.G.Es.Imm.

promossa da **Banco Popolare Società Cooperativa**



G.E. Dott. Luca GURRIERI

C.T.U. Arch. Giuseppina CORSO



INDICE

| | |
|--|--------|
| 1. Premessa..... | pag.03 |
| 2. Scopi della relazione del C.T.U..... | pag.03 |
| 3. Identificazione del Bene e corrispondenza tra documenti..... | pag.07 |
| 4. Individuazione del Bene e Svolgimento Operazioni Peritali..... | pag.08 |
| 5. Descrizione del Bene..... | pag.09 |
| 5.1 caratteristiche e destinazione della zona di cui fa parte il fabbricato | pag.09 |
| 5.2 descrizione dello stato dei luoghi – caratteristiche interne ed esterne del Bene..... | pag.09 |
| 6. Stato di Possesso del Bene..... | pag.11 |
| 6.1 Formalità, Vincoli, Oneri gravanti sul Bene..... | pag.12 |
| 6.2 Formalità, Vincoli, Oneri gravanti che verranno regolarizzati | pag.12 |
| 7. Regolarità del Bene sotto il profilo edilizio ed Urbanistico..... | pag.13 |
| 8. Eventuali costi per regolarizzare il Bene | pag.14 |
| 9. Valutazione del Bene..... | pag.15 |
| 9.1 Stima Sintetica in base al valore di libero mercato..... | pag.16 |
| 9.2 Stima per capitalizzazione del reddito..... | pag.18 |
| 10. Valore di Mercato del Bene..... | pag.19 |
| 11. Conclusioni..... | pag.19 |
| 12. Elenco Allegati..... | pag.20 |
| Documentazione fotografica..... | pag.21 |



1_Premessa

Con decreto di nomina dell'esperto in data 06/10/2016 per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, la S.V.I. nominava la sottoscritta Architetto Corso Giuseppina, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Siracusa con il numero 860, Consulente Tecnico d'Ufficio e giorno 14/10/2016, la sottoscritta prestava giuramento presso la cancelleria del Tribunale di Siracusa per il conferimento dell'incarico nella **Proc. Esec. Imm. n. 244/2016 R.G.Es.**, promossa dal Creditore Procedente, **Banco Popolare Società Cooperativa**, [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di debitori esecutati, per redigere la seguente relazione di stima, ovvero nel determinare il più probabile valore di mercato della seguente unità immobiliare sita presso il comune di Lentini, individuata nell'atto di pignoramento come segue:

▪ **Fabbricato per civile abitazione, sito presso il Comune di Lentini nel Cortile Melingi n. 17-16**, censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, part. 6601, sub. 1 - piano terra, cat. A/5, classe 3, di 2,5 vani, rendita di € 51,65, e sub.2 – piano primo e secondo, di 2,5 vani, rendita di € 51,65** di proprietà dei signori [REDACTED]

[REDACTED]
beni.

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;

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 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 3bis; 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 3ter; 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 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_ Identificazione del bene e corrispondenza dei documenti

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 Lentini richiedendo, tramite istanza inviata via Pec giorno 10/11/2016 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 4 novembre 2016 ha effettuato presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa la visura catastale storica del compendio pignorato con la corrispondente planimetria e l'estratto di mappa, ed ha potuto constatare che i dati identificativi del bene sopradetto, convergono in:

- **Fabbricato** sito in Lentini, nel cortile Melingi n.17 - 16, posto al piano terra, primo e secondo, censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, part. 6601, sub.1 e 2, cat. A/5 consistenza 5 vani, rendita catastale € 51,65**, proprietà



4_ Individuazione del bene e svolgimento delle Operazioni Peritali

Giorno 22 Novembre 2016 alle ore 16:30, come preventivamente comunicato a mezzo raccomandata A/R alle parti debitorici, i

tramite posta certificata pec all'avv. Aldo Bongiaro, legale rappresentante del creditore procedente, (*allegato 1*); la sottoscritta si è recata sui luoghi di Cortile Melingi n.17-16, presso il Comune di Lentini per dare inizio alle operazioni peritali (*allegato 2_verbale di sopralluogo*) del bene pignorato. Dallo stato dei luoghi e dalle visure catastali (*vedi allegato 3*) in mio possesso, si evince che **la particella 6601, sub.1 e 2 del foglio 91**, individua un fabbricato composto da 3 livelli fuori terra inserito all'interno di un piccolo vicolo, confinante nell'insieme con cortile Melingi,



salvo altri. L'accesso all'immobile avviene dal Cortile Melingi al n. civico 17, le cui coordinate Gis sono: Lat.: 37°17'4.344" (37.28454) – Long.:15°0'13.525" (15.00375). In tale giorno è stato possibile accedere all'immobile, grazie alla presenza del figlio e della nuora dei debitori esecutati. La sottoscritta, ha potuto esperire così le indagini di rito, effettuando dei rilievi metrici e fotografici relativi a tutti i piani del fabbricato, al fine di verificare la rispondenza dello stato di fatto alle planimetrie catastali già acquisite prima del sopralluogo.

5_Descrizione del Bene

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

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche (relative alla posizione in ambito urbano, lo stato della viabilità circostante, la distanza da scuole, uffici ed esercizi commerciali, ecc.), l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata nel Cortile Melingi 17-16, lo si raggiunge percorrendo la Via Carlo Rosselli, ad un certo punto sulla destra si sale per una rampa e svoltando a sinistra, in fondo si arriva ad un vicolo chiuso. La zona in cui si trova il bene è caratterizzata da costruzioni a carattere prevalentemente residenziale, con tipologie costruttive e caratteristiche estetiche similari, l'immobile si inserisce fra l'altro in una zona abbastanza satura a livello costruttivo, nell'immediato intorno vi è una discreta presenza di attività commerciali.

5.2 - Descrizione dello stato dei luoghi: caratteristiche interne ed esterne del bene

Il fabbricato degli anni '60, sito nel cortile Melingi, presso il Comune di Lentini, oggetto del pignoramento si sviluppa su 3 livelli fuori terra, piano terra, piano primo e piano secondo con un terrazzino a livello, ed area libera sovrastante. Si accede all'immobile da un portoncino di ingresso, ovvero dal piano terra di una casa indipendente, in aderenza con altri edifici similari.

Appena varcata la porta d'ingresso, abbiamo la zona giorno, composta da un angolo cucina/pranzo, con annesso un piccolo bagno (completo di wc, bidet, vasca e lavabo) ed un ripostiglio, la zona giorno presenta due finestre, una sul lato sud, un'altra più piccola sul prospetto principale a nord. Dalla zona giorno al piano terra, si sviluppa una scala che conduce agli altri due piani dell'immobile, destinati



alla zona notte, salendo una prima rampa, si accede alla camera da letto, con annesso un bagno (completo di wc, doccia e lavabo), dotato di una piccola finestra, la camera invece è dotata di due aperture, una finestra sul lato sud e una porta - finestra che si affaccia su di un balconcino stretto sul lato nord, salendo un'altra rampa di scale si arriva al secondo piano dove troviamo una cameretta, con un ripostiglio, ed un piccolo bagno (completo di wc, lavabiancheria e lavabo), tutti gli ambienti di questo piano sono dotati di aperture, una finestra sul lato sud, altre due finestre ed una porta-finestra sul lato nord, che si affacciano su di un terrazzino a livello, ridotto di dimensioni, dopo la ristrutturazione.

L'altezza utile interna di tutti gli ambienti è di 2,90 m circa, tranne nel bagno del piano primo dove è di 2,70 m data la presenza di un gradino, inoltre tutti gli ambienti sono dotati di aperture, quindi sono aere - illuminati naturalmente, ad esclusione del ripostiglio, pertanto vengono garantite le condizioni di salubrità.

Gli Infissi esterni sono in pvc bianco con serranda esterna e cassonetto interno, tranne alcune finestre che non sono state sostituite durante la ristrutturazione, e sono rimaste in legno con scuri a battente;

Gli infissi interni sono a battente in legno tamburato scuro;

La pavimentazione in ceramica chiara è omogenea in tutta la casa, tranne la scala, realizzata con lastre di marmo e parapetto in alluminio, le pareti e soffitti sono intonacati e rifiniti con idro-pittura colorata, le pareti del bagno sono piastrellate ad un'altezza di circa 1,80 m.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico e fognario, nonostante non esistano certificazioni di conformità attestanti l'esecuzione a regola d'arte, non è presente alcun impianto di riscaldamento a metano, vi sono installati solo due climatizzatori, e la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite due boiler elettrici installati in due bagni.

Dal punto di vista conservativo, possiamo dire che l'immobile si presenta in buone condizioni, solo all'esterno in corrispondenza del cornicione presenta segni di umidità e distacchi di intonaco.

Dal punto di vista strutturale, l'edificio è costituito da una struttura portante intelaiata in c.a. e rifinita da intonaco sia internamente che esternamente. Le tramezzature interne sono in laterizio forato da 8 cm intonacate, il solaio è in latero- cemento .



L'attuale stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in generale e delle sue componenti interne, si può, nel complesso, considerare "mediocre". Questo tipo di considerazione è fatta in relazione ai parametri definiti dalla Legge 27 luglio 1978, n. 392, *Disciplina delle locazioni di immobili urbani* e, che in particolare all'art. 21 fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione. In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano dei coefficienti distinti in tre categorie: normale (coeff. 1,00) – mediocre (coeff. 0,80) – scadente (coeff. 0,60). Suddetto articolo stabilisce inoltre che per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto:

degli elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti – pareti - soffitti – infissi - impianto elettrico - impianto idrico e servizi igienico - sanitari - impianto di riscaldamento;

degli elementi comuni: accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera "mediocre" qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera "scadente" qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera "scadente" in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

Dall'esame suddetto, considero che per l'immobile sopra descritto sussista lo stato "mediocre".

6 - Stato di possesso del Bene

Dall'analisi dei seguenti documenti in mio possesso:

- Iscrizione di ipoteca volontaria derivante del 26/02/2007- N. 5062/954, a favore di Banca Popolare Italiana Società Cooperativa;



- Trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 15/07/201- trascritto ai NN. 11851/8991 a favore di Banco Popolare società cooperativa, con sede a Verona;
- Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo - catastale, ai sensi della legge n.302/1998 redatta il 21/07/2016 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone;

e dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari emerge che, il bene oggetto del pignoramento, risulta essere di proprietà per la quota di 1/2 in regime di

L'immobile è pervenuto ai debitori esecutati, per acquisto fattone con atto del 20/12/1991 Notaio Sebastiano La Ciura Di Francofonte da potere di

Ad oggi l'immobile è occupato dal figlio e dalla nuora dei

6.1_ 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

6.2 - Formalità, Vincoli, Oneri giuridici gravanti sul bene che regolarizzati

La sottoscritta giorno 25/10/2016 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. Dal 1992 ad oggi, sull'immobile si evidenziano per la nostra indagine: (v. allegato 4)

- **Iscrizione contro** del 26/02/2007 (*Registro Particolare 954 – Registro Generale 5082*), nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Cannavò Roberto del 21/02/2007 – rep.997, a favore di Banca Popolare Italiana Società cooperativa contro



- **Trascrizione** contro del 15/07/2016 (Registro Particolare 8991 – Registro Generale 11851), nascente da verbale di pignoramento del 15/07/2016 a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED]

7 - Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

La sottoscritta, per verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e del possesso del certificato di agibilità (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 un'istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini e, in data 19 dicembre 2016 ha ritirato i seguenti documenti (allegato 5):

- Licenza Edilizia con elaborato tecnico
- Certificato di Destinazione Urbanistica;

Si precisa che negli archivi dell'ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Lentini è presente la Licenza Edilizia n.213 del 14/06/1968 relativa alla domanda presentata dal sig. Insirello Salvatore con la quale chiede la licenza edilizia per l'esecuzione dei lavori di sopraelevazione dell'edificio sito in via Cortile Melingi, per i piani esistenti la realizzazione invece è antecedente il 1967, in realtà negli uffici del Comune non è stato riscontrato altro né precedentemente né successivamente. Durante la consultazione dell'elaborato tecnico, approvato dall'ufficio tecnico, è emerso che la sagoma del fabbricato risulta difforme sia da quella attuale che da quella presentata al catasto, da questo potrebbe sorgere il dubbio che non sia quello il bene pignorato, in realtà se si fa un confronto planimetrico, ovvero tra la planimetria in scala 1:1000 rappresentata nell'elaborato tecnico e quella dell'estratto di mappa, l'immobile risulta identificato nello stesso punto. Quindi posso affermare che dal sopralluogo effettuato e dal rilievo metrico, ad oggi lo stato di fatto dell'immobile, presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale e al progetto presentato all'ufficio tecnico, tali difformità riguardano: (allegato 6_planimetria dello stato di fatto);

al piano terra

- realizzazione di un bagno e chiusura del sottoscala;

al piano primo



- demolizione di un tramezzo che suddivide la camera da letto dall'ingresso scala;
al piano secondo
- suddivisione con tramezzo interno della camera per creare un ripostiglio;
- aumento di cubatura con ampliamento della camera e riduzione dello spazio di pertinenza del terrazzo;

Le difformità sopra descritte, riguardano sia **modifiche interne**, che non risultano secondo il vigente Regolamento Edilizio, soggette a concessione edilizia o autorizzazione, sia **ampliamenti di cubatura**, questo ampliamento però comporta un abuso edilizio, visto che non esiste alcuna domanda di autorizzazione all'ufficio Tecnico del Comune di Lentini, considerando inoltre che nel Certificato di Destinazione Urbanistica è specificato che secondo il vigente Piano Regolatore Generale, il terreno sito in territorio di Lentini ricade nella zona A1-1 ovvero zona di interesse storico e secondo l'art.33 delle NTA (*vedi stralcio_allegato 5*), ciò significa che in questa zona non è possibile effettuare interventi di ampliamento e quindi ampliare la superficie lorda.

8 - Eventuali costi per regolarizzare Il Bene

Per quanto riguarda le regolarità urbanistiche, le difformità sopra descritte riguardano quindi **opere interne** come previsto dall'art. 26 della Legge n. 47/'85, così come sostituito dall'art. 9 della L.R. n. 37/'85 e s.m.i., contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco, 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, nel caso di mancata presentazione della relazione suddetta, si applica al momento una sanzione minima di **€ 516,00**, ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Invece per quanto riguarda **l'aumento di cubatura** con ampliamento della camera e riduzione dello spazio di pertinenza del terrazzo, la difformità risulta essere non sanabile, per quanto detto in precedenza, l'intervento non risulta conforme alle norme urbanistiche vigenti.

Per regolarizzare l'immobile bisognerà ripristinare lo stato dei luoghi, demolendo le parti abusive difformi sia dalla planimetria catastale che dal progetto presentato



all'Ufficio Tecnico, quindi si dovranno affrontare i costi per l'intervento di demolizione e ricostruzione, che si aggirano intorno ai **3.000,00 €**.

Inoltre occorre prevedere anche la regolarizzazione catastale, tramite sistema informatizzato DOCFA, i costi possono preventivarsi come segue:

- Accatastamento DOCFA: € 60,00
- Competenze Tecniche (A Forfait) € 400,00

TOTALE **€ 460,00**

Non è presente per il bene oggetto di pignoramento, alcun Certificato di Agibilità, occorre pertanto richiederlo ai sensi dell'art.3 della L.R. n.17/94 e calcolare i costi relativi all'ottenimento dello stesso, ammesso che l'immobile possieda tutti i requisiti necessari ai fini del rilascio della certificazione.

Tali costi derivano dalla somma degli importi da versare al Comune di Siracusa, che risultano:

- 1 marca da bollo da € 16,00;
- versamento di € 50,00;
- Versamento tassa abitabilità pari a € 3,07 a vano: 5 vani * € 3,07 = € 15,35

Considerando inoltre le spese relative alla produzione della documentazione per l'ottenimento del certificato di agibilità, con le eventuali competenze tecniche, calcolate in via approssimativa, l'importo sarà pari a 1.500,00 €;

TOTALE **€ 1.581,35**

Per quanto riguarda la certificazione energetica sull'immobile, 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 (*allegato 7*).

9_Valutazione del Bene

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.

9.1_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 per balconi, terrazze e similari, qualora siano comunicanti con i vani principali ed accessori:

nella misura del 25% della superficie;

b.2 Pertinenze esclusive accessorie 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.



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

| Unità ambientale | Superficie(mq) | coefficiente | Sup.Comm.(mq) | esposizione | condizioni |
|--|-------------------------------------|---------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| cucina/pranzo | 20,00 | 100,00% | 20,00 | nord/sud | discrete |
| bagno1 | 3,50 | 100,00% | 3,50 | nord | discrete |
| ripostiglio 1 | 1,74 | 100,00% | 1,74 | est | sufficiente |
| camera 1 | 20,16 | 100,00% | 20,16 | nord | discrete |
| bagno 2 | 2,86 | 100,00% | 2,86 | nord | discrete |
| camera 2 | 10,80 | 100,00% | 10,80 | nord/sud | discrete |
| ripostiglio 2 | 4,88 | 100,00% | 4,88 | nord/ovest | discrete |
| bagno 3 | 1,85 | 100,00% | 1,85 | nord | discrete |
| balcone p.p. | 2,16 | 25,00% | 0,54 | nord | sufficiente |
| balcone p.s. | 5,53 | 25,00% | 1,38 | nord | discrete |
| totale calpestabile esclusi i balconi | 65,79 mq | | | | |
| muri perimetrali | 22,83 | 100,00% | 22,83 | | |
| muri div. interni | 3,75 | 100,00% | 3,75 | | |
| totale | 92,37 mq (esclusi i balconi) | | 94,29 mq | | |
| | 100,06 mq | | | | |

Pertanto la superficie commerciale complessiva dell'immobile, considerando tutte le pertinenze è:

$$Sc = 94,29 \text{ mq}$$

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.

Nello specifico, dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che l'immobile in esame, da poco ristrutturato, è in uno stato di manutenzione poco più che discreto. 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 2016) e quelli delle agenzie immobiliari operanti nella zona, relativamente ad immobili simili, si assume un valore unitario di 700,00 €/mq;

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

$$VR = 94,29 \text{ mq} \times 700 \text{ euro/mq} = \mathbf{66.003,00 \text{ euro}}$$

9.2_Stima Per capitalizzazione del reddito

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili 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, affitto 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 economico, oscillanti tra un minimo di €/mq 1,30 ed un massimo di €/mq 1,90 per mq e per mese. Considerando lo stato dei luoghi e di manutenzione, si è scelto per l'immobile un valore per mq e per mese, pari a € 1,90.

Quindi considerando la superficie commerciale pari a mq 94,29, 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 94,29 x € 1,90 x 12 mesi = 2.149,00 €
- **detrazione per affitto, manutenzione ecc. del 10%:** 2.149,00 € x 10% = 214,98 €
- **reddito annuo netto (Rn):** 2.149,00 € – 214,98 € = 1.934,00 €
- **saggio di capitalizzazione al 3,5 %:** (1.934,30 € x 100 /3,5 %) = € 55.257,00

Quindi il valore trovato dell'immobile attraverso il procedimento di stima analitica è pari a: **VM = € 55.257,00.**

10_Valore di Mercato del Bene

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 **60.630,00 €.**

a questo valore però vengono detratte le relative spese a regolarizzare il fabbricato dal punto di vista catastale ed urbanistico.

- Spese urbanistiche € 2.097,35
- Spese catastali € 460,00
- Interventi di demolizione e ricostruzione € 3.000,00

Tot. 5.557,35 €

Quindi, detraendo il totale delle spese al valore iniziale, avremo **il Valore di Mercato del Bene, che risulta essere pari a € 55.072,65**

11_Conclusioni

Dalle descrizioni delle caratteristiche dell'unità immobiliare 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 in **€ 55.072,65**, il valore venale complessivo del bene oggetto del pignoramento.

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.



12_ Elenco Allegati

Documentazione fotografica;

Allegato 1 : comunicazione alle parti

- *comunicazione alle parti con raccomandata A/R*

- *comunicazione alle parti attraverso PEC*

Allegato 2 : verbale di sopralluogo

Allegato 3 : Ispezioni catastali

- *visura storica del bene*

- *planimetria catastale*

- *estratto di mappa*

Allegato 4 : Ispezione ipotecaria

- *elenco ispezione ipotecaria a nome di* [REDACTED]

- *elenco ispezione ipotecaria a nome di* [REDACTED]

Allegato 5 : Ispezione all'Ufficio Tecnico di Lentini

- *richiesta documenti amministrativi relativi al bene*

- *nulla osta per esecuzione lavori ed elaborato tecnico*

- *art.33 –punto 5 delle NTA*

- *certificato di destinazione urbanistica del bene*

Allegato 6 : planimetria dello stato di fatto

Allegato 7 : attestato di prestazione energetica

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, 20/02/2017

C.T.U.

Arch. Giuseppina Corso



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





foto 1_vicolo al cortile Melingi



foto 2_ vista interna della zona cucina/pranzo





foto 3_ vista interna della zona cucina/pranzo



foto 4_ vista del bagno al piano terra





foto 5_ vista della scala interna



foto 6_ vista interna della camera da letto al piano primo





foto 7_ vista interna del bagno al piano primo



foto 8_ vista interna della cameretta al secondo piano





foto 9_ vista del bagno al secondo piano



foto 10_ vista del terrazzino a livello del secondo piano





foto 11_ vista della trave esterna



foto 12_ vista esterna del distacco d'intonaco

