

TRIBUNALE di SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento: 224/2023 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Cultrera Concita

Creditore procedente: DOVALUE S.p.A.

con sede in Viale dell'Agricoltura n. 7, 37135, Verona (VR)

in nome e per conto di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.

con sede in Corso Vittorio Emanuele n. 24/28, 37135, Milano (MI)

Rappresentata e difesa: Avv. Tumino Giovanni

con studio in Via Ing. Migliorisi n. 16/B, 97100, Ragusa (RG)

Debitori eseguiti: *omissis*

omissis

Custode Giudiziario: Avv. Bosco Daniele

con studio in Viale Santa Panagia n. 136/NI, 96100, Siracusa (SR)



PROCEDIMENTO 224/2023 R.G.Es.**PROMOSSO**

Da **DOVALUE S.p.A.**, con sede in Viale dell'Agricoltura n. 7, 37135, Verona (VR), P.IVA 02659940239, che agisce in nome e per conto di Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l., con sede in Corso Vittorio Emanuele n. 24/28, 37135, Milano (MI), C.F. 11912920961, rappresentata e difesa dall'**Avv. Tumino Giovanni**, C.F. TMN GNN 72E20 H163G, pec giovanni.tumino@avvragusa.legalmail.it, con studio in Via Ing. Migliorisi n. 16/B, 97100, Ragusa (RG)

CONTRO

Omissis e Omissis

PREMESSA

In data 28.12.2023, notificata da pec del Tribunale del 04.01.2024, lo scrivente **Arch. Alberto Reale**, con studio sito in Siracusa (SR), 96100, Vicolo Abruzzi n. 15, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 830 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, C.F. RLE LRT 81M20 I754Q, pec albertoreale.arch@archiworldpec.it, riceveva la nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dell'immobile ubicato in Francofonte (SR), Corso dei Mille n. 12 (*vd. Allegato 01*).

In data 06.01.2024 veniva effettuato il deposito del giuramento sul fascicolo telematico della procedura, con conseguente accettazione dell'incarico di stima.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Per adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU procedeva nel seguente modo:

- In data 14.01.2024 si effettuava richiesta dell'atto di proprietà dell'immobile in oggetto, ricevendo riscontro in data 15.12.2023 (*vd. Allegato 02*);
- In data 14.01.2024 venivano effettuate le opportune indagini catastali presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate, portate avanti in data 08.04.2024 e 11.04.2024 (*vd. Allegato 03*);



- In data 14.01.2024 venivano effettuate le opportune ispezioni ipotecarie presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate, portate avanti in data 08.04.2024 (vd. *Allegato 04*);
- In data 14.01.2024 veniva trasmessa istanza all'Ufficio Anagrafe del Comune di Francofonte, alla quale seguiva risposta del 18.01.2024 (vd. *Allegato 05*);
- In data 19.01.2024 si effettuava richiesta di accesso agli atti urbanistici, provvedendo al successivo ritiro *brevi manu* in data 08.02.2024 (vd. *Allegato 06*);
- In data 08.01.2024 il CTU riceveva una pec da parte del Custode Giudiziario nominato, Avv. Bosco Daniele, in merito al sopralluogo, fissato per giorno 08.02.2024, ore 9.00 e seguenti. Il CTU dava successivo riscontro a mezzo pec in data 09.01.2024. In data 08.02.2024 lo scrivente CTU effettuava il sopralluogo concordato con esito favorevole alla presenza del Custode Giudiziario e di *Omissis*, debitore esecutato. Nella stessa data copia del verbale di sopralluogo veniva trasmesso a mezzo pec alle parti costituite (vd. *Allegato 07*);
- Si procedeva infine alla verifica della mancata iscrizione dell'immobile presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (vd. *Allegato 08*).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Viene individuato il seguente lotto unico quale oggetto della presente relazione di stima:

- **LOTTO 01:** immobile indipendente ubicato in Francofonte (SR), Corso dei Mille n. 12, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 57, p.la 3165, sub. 6, ubicato al piano terra, primo e secondo.



LOTTO 01

ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

1. Individuazione dei beni

L'immobile oggetto del procedimento sono ubicati in **Francofonte (SR)**, 96015, **Corso dei Mille n. 12**, con coordinate GPS 37°13'34.1" di Latitudine Nord e 14°52'41.2" di Longitudine Est. Esso è ubicato in area centrale, all'interno di un contesto a carattere prevalentemente residenziale ma ricco di attività commerciali di ogni tipo.



Stralcio vista satellitare – individuazione dei beni

2. Titolarità dei beni

La proprietà, giusto atto rep. n. 20565 racc. n. 8331 del 12.02.2010 (vd. *Allegato 02*), in regime di comunione dei beni, è per 1/2 di *Omissis*, debitore esecutato, e per 1/2 di *Omissis*, debitrice esecutata.

3. Identificazione catastale e verifica di conformità

L'immobile è iscritto al **Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte** come segue:



• **Fg. 57, p.Ila 3165, sub. 6**

Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq 165 (totale escluse aree scoperte mq 160), Rendita € 482,89

Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale (vd. *Allegato 03*).

L'immobile discende dalla fusione degli immobili identificati al sub. 3 e al sub. 4, giusta denuncia di variazione del 15.01.2021, prot. n. SR0071596. Con opportuno riferimento al rilievo architettonico all'*Allegato 09*, si segnalano talune difformità rispetto alla rappresentazione catastale in atti. In particolare si rileva **la presenza di un piccolo servizio igienico al piano ammezzato**, il cui accesso avviene tramite la scala interna. **Al piano secondo**, inoltre, **il vano denominato lavanderia è di fatto un servizio igienico privo di antibagno** (come invece prescritto dalla vigente normativa igienico-sanitaria). **Questo ha inoltre una superficie più ampia** in quanto il vano doccia è ricavato su uno spazio in aggetto sulla scala interna. **Dal piano secondo**, infine, **un'ultima rampa di scale conduce ad un vano ripostiglio praticato sul sottotetto**, sopra il servizio igienico del secondo piano, che pertanto presenta un'altezza ribassata. **Quest'ultimo vano**, in particolare, **non rappresentato sulla planimetria catastale in atti, veniva invece riportato sulla planimetria storica del 05.10.1955 (sub. 4)**, da cui tale porzione di immobile discende. Si suppone che per mero errore di rappresentazione questo non venisse riportato sull'attuale planimetria, tuttavia è possibile provvedere ad un ulteriore aggiornamento catastale in quanto gli atti del '55 (ante '67) testimoniano con certezza la preesistenza di tale vano.

Dalla lettura degli atti storici del Catasto si evince inoltre l'assenza di intere porzioni di fabbricato. Si tratta al primo piano, annesso al sub. 4 soppresso, **della porzione corrispondente alle camere da letto singole con il relativo disimpegno. Non figura, inoltre, l'ingresso ubicato al piano terra e, con esso, il vano scala che dal piano terra porta al primo piano del fabbricato. In questa porzione di fabbricato, in particolare, è ubicato il piccolo servizio igienico al piano ammezzato sopra descritto.**

L'assenza di rappresentazione di tali porzioni di fabbricato si riconduce a evidenti errori di rappresentazione commessi nel '55, in quanto di fatto il fabbricato presentava già la sagoma perimetrale attuale, come testimoniano chiaramente le facciate esterne e le componenti architettoniche in esse presenti. Il piano terra del fabbricato, in particolare, è naturalmente la prima ad essere nata. Le componenti architettoniche in facciata sono diverse rispetto a quelle del primo piano, di epoca successiva. Le volte interne al piano terra, inoltre, non si ritrovano ai piani successivi, il tutto segno evidente di una costruzione del fabbricato diluita in epoche successive.



Si segnala infine il fatto che **la suddetta fusione catastale del 15.01.2021 avveniva in assenza di regolare titolo edilizio**, come da attestazione dell'Ufficio Urbanistica all'*Allegato 06*, pertanto **risulta oggi necessario provvedere innanzitutto ad una pratica urbanistica di fusione delle due preesistenti unità immobiliari (sub. 3 e sub. 4), nell'ambito della quale si riporta l'immobile alla sua attuale rappresentazione catastale**, che si reputa essere quella più corretta, **provvedendo al contestuale inserimento del vano ripostiglio al piano sottotetto**, già figurante negli atti del '55 e non riportato sull'attuale planimetria catastale, **e a quello del piccolo vano al piano ammezzato con destinazione ripostiglio che certamente già esisteva all'epoca, quindi provvedere ad un ulteriore e definitivo aggiornamento catastale.**

In definitiva **la planimetria catastale oggetto del nuovo deposito, a firma del tecnico incaricato e su incarico della ditta proprietaria, dovrà corrispondere a quella attuale con l'aggiunta del vano al piano sottotetto e a quello al piano ammezzato.**

Per la pratica di aggiornamento catastale si stimano i seguenti costi:

- € 50,00 di "diritti per presentazione pratica";
- € 250,00 per "competenze tecniche".

TOTALE € 300,00

4. Ispezione ipotecaria

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (Reg. gen. n. 18310, Reg. part. n. 14393 del 28.09.2023) si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 04*.

SUB. 3 (*soppresso con denuncia di variazione del 15.01.2021, prot. n. SR0071596*):

- TRASCRIZIONE del 15.02.2010 – Registro Particolare 2211 Registro Generale 3125
Pubblico Ufficiale LA CIURA SEBASTIANO Repertorio 20565/8331 del 12.02.2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 15.02.2010 – Registro Particolare 2212 Registro Generale 3126
Pubblico Ufficiale LA CIURA SEBASTIANO Repertorio 20565/8331 del 12.02.2010
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 15.02.2010 – Registro Particolare 557 Registro Generale 3127
Pubblico Ufficiale LA CIURA SEBASTIANO Repertorio 20566/8332 del 12.02.2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:



1. Comunicazione n. 609 del 19.02.2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04.01.2013.

Cancellazione totale eseguita in data 11.04.2013 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

- ISCRIZIONE del 27.11.2012 – Registro Particolare 1953 Registro Generale 19231
Pubblico Ufficiale LA CIURA SEBASTIANO Repertorio 22207/9418 del 26.11.2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 28.09.2023 – Registro Particolare 14393 Registro Generale 18310
Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3404 del 13.09.2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

SUB. 4 (soppresso con denuncia di variazione del 15.01.2021, prot. n. SR0071596):

- TRASCRIZIONE del 15.02.2010 – Registro Particolare 2210 Registro Generale 3124
Pubblico Ufficiale LA CIURA SEBASTIANO Repertorio 20565/8331 del 12.02.2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 15.02.2010 – Registro Particolare 2211 Registro Generale 3125
Pubblico Ufficiale LA CIURA SEBASTIANO Repertorio 20565/8331 del 12.02.2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 15.02.2010 – Registro Particolare 2212 Registro Generale 3126
Pubblico Ufficiale LA CIURA SEBASTIANO Repertorio 20565/8331 del 12.02.2010
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 15.02.2010 – Registro Particolare 557 Registro Generale 3127
Pubblico Ufficiale LA CIURA SEBASTIANO Repertorio 20566/8332 del 12.02.2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:

2. Comunicazione n. 609 del 19.02.2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04.01.2013.

Cancellazione totale eseguita in data 11.04.2013 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

- ISCRIZIONE del 27.11.2012 – Registro Particolare 1953 Registro Generale 19231
Pubblico Ufficiale LA CIURA SEBASTIANO Repertorio 22207/9418 del 26.11.2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 28.09.2023 – Registro Particolare 14393 Registro Generale 18310
Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3404 del 13.09.2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



SUB. 6 (nato con denuncia di variazione del 15.01.2021, prot. n. SR0071596):

- TRASCRIZIONE del 28.09.2023 – Registro Particolare 14393 Registro Generale 18310
Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3404 del 13.09.2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. Stato di possesso

Gli immobili, come attestato dagli atti anagrafici ed ulteriormente verificato di persona all'atto del sopralluogo peritale, **risultano essere nel possesso dei seguenti soggetti** (vd. *Allegato 05*):

- **Omissis** (debitore);
- **Omissis** (debitrice);
- **Omissis** (figlia dei sopra nominati debitori);
- **Omissis** (figlia dei sopra nominati debitori).

6. Le adiacenze

L'immobile si presenta ai diversi livelli come appresso descritto.

PIANO TERRA:

- **A nord confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 26, p.IIa 288, intestato a Omissis e a Omissis;**
- **A est confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 57, p.IIa 3165, sub. 5, intestato a Omissis;**
- **A sud affaccia su Corso dei Mille, da cui trova accesso al civico n. 12;**
- **A ovest confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 57, p.IIa 3166, sub. 4, intestato a Omissis.**

PIANO PRIMO:

- **A nord affaccia sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 26, p.IIa 288, sopra descritto;**
- **A est affaccia su Via Macello;**
- **A sud affaccia su Corso dei Mille, da cui trova accesso al civico n. 12;**
- **A ovest confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 57, p.IIa 3166, sub. 6, intestato a Omissis.**



PIANO SECONDO:

- **A nord affaccia sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 26, p.IIa 288**, sopra descritto;
- **A est affaccia su Via Macello**;
- **A sud affaccia su Corso dei Mille**, da cui trova accesso al civico n. 12;
- **A ovest affaccia sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 57, p.IIa 3166, sub. 6**, sopra descritto.

PIANO SOTTOTETTO:

- **A nord affaccia sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 26, p.IIa 288**, sopra descritto;
- **A est confina con la stessa ditta**;
- **A sud confina con la stessa ditta**;
- **A ovest affaccia sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 57, p.IIa 3166, sub. 6**, sopra descritto.

7. *Regolarità urbanistica e verifica di conformità*

L'immobile veniva edificato in data anteriore al 01.09.1967, ovvero in assenza di titolo edilizio e di relativa agibilità (vd. Allegato 05). Gli atti storici catastali del '55 relativi agli immobili identificati al sub. 3 e al sub. 4, dalla cui fusione si è originata l'attuale unità immobiliare, ne sono una chiara dimostrazione.

La suddetta fusione avveniva esclusivamente con pratica catastale, giusta denuncia di variazione del 15.01.2021, prot. n. SR0071596.

L'immobile, con opportuno riferimento al rilievo architettonico all'*Allegato 09*, **presenta talune difformità rispetto all'attuale rappresentazione catastale**, che per quanto sopra espresso resta l'**unico riferimento ufficiale in atti**. Per una descrizione più ampia su tali difformità si rinvia a quanto ampiamente descritto al *paragrafo 3 (Identificazione catastale e verifica di conformità)*.

A tali difformità si deve aggiungere la diversa posizione, al primo piano, del muro di divisione tra lo spogliatoio e il servizio igienico. Tale muro, non portante, veniva abusivamente spostato dalla sua posizione originaria. Tale difformità risulta oggi regolarizzabile in quanto afferisce ad una diversa disposizione degli spazi interni non riguardante elementi di muratura portante. La



difformità relativa al servizio igienico al piano ammezzato e alla presenza del vano ubicato al piano sottotetto risultano regolarizzabili nei termini in cui tali vani, secondo quanto già espresso al **paragrafo 3**, **già esistevano nel '55**, pertanto si tratta di inserirli all'interno di una definitiva rappresentazione del fabbricato con l'indicazione della corretta destinazione d'uso. **Il vano al piano ammezzato sarà un ripostiglio**, peraltro con caratteristiche di altezza interna molto ribassata, **altrettanto per quanto riguarda il vano al piano sottotetto. Per quanto riguarda invece il servizio igienico al piano secondo, il quale è stato modificato nella destinazione d'uso** (da lavanderia a servizio igienico) **e ingrandito rispetto alla sua originalità, va ripristinato nel suo assetto originario, in quanto un ingrandimento del vano si identifica come incremento di cubatura interno alla sagoma del fabbricato**. Bisogna pertanto riportare il vano alle sue dimensioni originali e, poiché non è possibile avere un accesso diretto dalla zona giorno ad un servizio igienico, secondo quanto espresso dalla normativa igienico-sanitaria vigente, bisogna pertanto ripristinare la destinazione d'uso "lavanderia".

A quanto sopra detto si deve aggiungere la presenza di abusi strutturali all'interno del fabbricato di portata rilevante. Innanzitutto si segnala la presenza del varco murario che consente l'accesso diretto dal vano scala al disimpegno del primo piano con accesso alle due camere da letto singole. Tale varco veniva realizzato sulla muratura portante di perimetrazione del vano scala. Il muro in oggetto, per quanto si evince dai catastali del '55, corrispondeva alla divisione tra il sub. 3 e il sub. 4. I debitori acquistavano tali unità immobiliari con atto del 12.02.2010 e provvedevano alla fusione catastale con denuncia di variazione del 15.01.2021. Con evidenza di fatto, **tale varco veniva praticato pertanto sulla muratura portante in maniera abusiva a seguito dell'acquisto degli immobili**, rappresentandola catastalmente solo nel 2021. **Si segnala inoltre la realizzazione di un'apertura in facciata, al secondo piano, corrispondente alla finestra sul terrazzo soprastante la cucina. Anche tale apertura veniva praticata sulla muratura portante perimetrale**.

La procedura di regolarizzazione per abusi edilizi gravi è l'accertamento di conformità secondo l'art. 36 D.P.R. 380/01. Esso serve per ottenere il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria e regolarizzare l'illecito edilizio sul versante formale proprio perché rispondente al criterio di doppia conformità della disciplina urbanistico-edilizia vigente contemporaneamente al momento della richiesta e all'epoca di ultimazione dell'abuso edilizio.

La predetta procedura di accertamento di conformità prevede una serie di presupposti essenziali, in particolare la contestuale regolarizzazione degli abusi sul piano strutturale e antisismico. Ma la sanatoria edilizia non comporta automaticamente la sanatoria strutturale e dei profili antisismici violati.



Non è prevista infatti la possibilità di configurare la cosiddetta “doppia conformità” prevista dall'accertamento di conformità art. 36 D.P.R. 380/01 per la sanatoria degli abusi edilizi, perché **non è possibile ottenere il Permesso di Costruire in sanatoria se non si è posto rimedio alle violazioni antisismiche** (Cassazione Penale n. 2357/2023). Le discipline urbanistiche e antisismiche prevedono ciascuna un proprio regime penale, distinto e indipendente l'uno dall'altro:

- **“penale urbanistico”** il rilascio della sanatoria previo accertamento di conformità ex art. 36 T.U.E. estingue il reato e la natura permanente dell'illecito e fa decorrere il termine dall'ultimazione effettiva delle opere (Cassazione Penale n. 25331/2019);
- **“penale antisismico – strutturale”** il reato sismico **non prevede un rimedio estintivo legato a ottenimento di sanatoria simile a quello per gli illeciti urbanistici** (art. 45 D.P.R. 380/01), in quanto reato di pericolo astratto e senza procedura di sanatoria sismica.

In sintesi **il deposito “in sanatoria” degli elaborati progettuali non estingue automaticamente la contravvenzione antisismica, che punisce l'omesso deposito preventivo di detti elaborati**, in quanto l'effetto estintivo dell'art. 45 D.P.R. 380/01 è riferito alle sole contravvenzioni urbanistiche (Cassazione Penale n. 41475/2022, n. 19196/2019, n. 55303/2016). **A livello penale, l'ottenimento di autorizzazione sismica in sanatoria o deposito sismico in sanatoria non estingue il reato antisismico** (Cassazione Penale n. 19196/2019, n. 54707/2018, n. 11271/2010). Diversamente dalla previsione di cui all'art. 45, comma 3, D.P.R. 380/01, **non esiste alcuna disposizione che preveda l'estinzione dei reati antisismici nel caso di tardivo adempimento degli obblighi omessi, o, più in generale, di “sanatoria” amministrativa delle violazioni**, in forza della citata disposizione.

Quanto sopra detto determina la necessità di **avviare una pratica di sanatoria Urbanistica e al Genio Civile**, nell'ambito della quale tali abusi vengano rappresentati. Depositata la pratica, **verrà sporta denuncia dagli Uffici Tecnici competenti alla Procura della Repubblica. All'esito della procedura penale** si potrà finalizzare la pratica dal punto di vista urbanistico e, quindi, catastale. **Tutto quanto sopra descritto risulta allo stato non quantificabile.**

Per le modifiche e la messa in pristino del vano ubicato al piano ammezzato (attuale servizio igienico) e su quello al piano secondo (attuale servizio igienico) si stima un prezzo a corpo di € 3.000,00.



8. *Certificazioni energetiche*

Dall'accertamento telematico dello scrivente **presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia non si è riscontrata l'esistenza in atti dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile (vd. Allegato 08).**

Quanto sopra accertato determina la **necessità di acquisire**, prima della vendita dell'immobile, **il relativo Attestato. Si procede** pertanto, nell'ambito della perizia in oggetto, **alla redazione della suddetta certificazione, con opportuno riferimento allo stato di fatto rilevato (vd. Allegato 10).**

9. *Verifica delle formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni*

Sul bene pesa attualmente la trascrizione del pignoramento di cui alla procedura in oggetto, che sarà opportunamente cancellata con decreto di trasferimento.

Trattandosi di bene indipendente, non si attesta la presenza di oneri di natura condominiale.

Non risultano ulteriori formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.

10. *Descrizione dei beni*

Il fabbricato, del tipo indipendente, si articola su tre elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo), oltre un piccolissimo locale sottotetto. L'accesso avviene su Corso dei Mille al civico n. 12. Il fabbricato prospetta su pubblica via lungo due lati contigui, corrispondenti a Corso dei Mille (sud) e a Via Macello (est). Lungo gli altri due lati esso confina con altre ditte, ma non a tutti i livelli, il tutto come meglio rappresentato nel rilievo architettonico all'*Allegato 09*.

L'accessibilità verticale ai tre livelli del fabbricato avviene esclusivamente tramite il vano scala interno. Al piano terra si accede direttamente sul vano scala, sotto il quale si trova un piccolo spazio ad uso ripostiglio, oltre al posizionamento di un serbatoio idrico. A cavallo tra il piano terra e il piano primo si trova, con accesso diretto tramite il pianerottolo della scala, un piccolo servizio igienico di altezza interna molto bassa in quanto ricavato sotto il livello superiore in maniera abusiva. Al primo piano vi sono tre camere da letto, le due singole opportunamente divise da un disimpegno e quella matrimoniale, con accesso diretto dal vano scala, al cui interno si trova un piccolo spogliatoio ed un servizio igienico. Sui due lati contigui prospicienti Corso dei Mille e Via Macello si trovano due balconi a servizio delle tre camere. Al secondo piano si trova la zona giorno, costituita da un salotto, una cucina ed un servizio igienico con accesso diretto dalla cucina stessa. A completare il piano vi è una terrazza



con affaccio verso il contesto esterno. Un ulteriore vano, posto sul sottotetto ovvero corrispondente di fatto ad un terzo livello, trova accesso diretto tramite il vano scala.

Il fabbricato, di tipo storico, presenta sia esternamente che internamente elementi pregevoli dal punto di vista architettonico.

La struttura è in muratura portante. Al piano terra le coperture sono del tipo a volta, agli altri livelli si presume siano in legno, ma non sono a vista in quanto risultano mascherate da controsoffittature. La copertura dell'intero fabbricato è in legno a falde inclinate, anch'essa internamente mascherata da controsoffitti.

Per quanto concerne le finiture interne, le pavimentazioni ai vari livelli sono completamente disomogenee, nei colori e nei formati. In tutti i casi si tratta di gres porcellanato. La scala è in graniglia di marmo. Anche per quanto riguarda i servizi igienici, questi presentano rivestimenti interni tutti diversi tra loro nei colori e nei formati.

Gli infissi esterni, non originali, sono in alluminio effetto legno. Essi sono dotati di scuri interni e, in particolare al primo piano, presentano dei disegni a bugna nella porzione bassa a richiamare lo "stile" del fabbricato. Le porte interne sono in legno con bugne.

L'immobile risulta, allo stato del sopralluogo peritale, regolarmente allacciato alle utenze idrica ed elettrica.

Per il gas si segnala l'utilizzo di una bombola nella terrazza esterna per la cottura dei cibi.

Per l'acqua calda sanitaria si segnala la presenza di uno scaldabagno elettrico posto all'interno del vano ripostiglio ubicato nel sottotetto.

All'esterno l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione, frutto di una recente ristrutturazione. All'interno invece esso presenta complessivamente condizioni di manutenzione di mediocre qualità. Nonostante i segni di evidenti ristrutturazioni effettuate, si segnala infatti la presenza di ampie zone di umidità, muffa e caduta di intonaco soprattutto in corrispondenza del piano terra e del piano secondo.

Di seguito un dettagliato rilievo fotografico:





Vista esterna del fabbricato



Vista esterna del fabbricato



Vista del contesto esterno (Corso dei Mille)



Vista del contesto esterno (Corso dei Mille)





Vista dell'ingresso



Vista dell'ingresso



Vista del vano scala



Vista del sottoscala





Vista del vano scala



Vista del servizio igienico Wc 01 al piano ammezzato

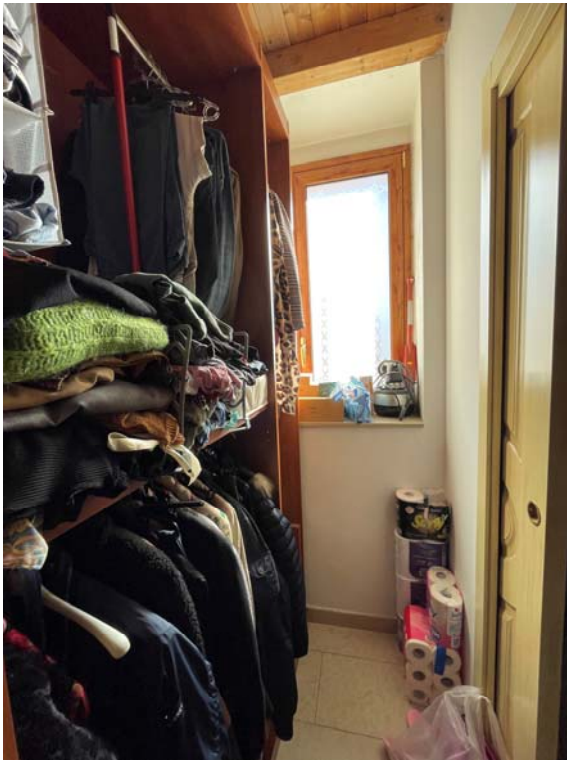


Vista della camera da letto L 01



Vista del servizio igienico Wc 02 al primo piano





Vista dello spogliatoio



Vista della camera da letto L 02



Vista della camera da letto L 03



Vista del vano scala





Vista del vano scala che conduce al vano sottotetto



Vista del salotto



Vista del servizio igienico Wc 03 al piano secondo



Vista della cucina





Vista del terrazzo al piano secondo



Vista dell'affaccio verso il contesto esterno

STIMA DEGLI IMMOBILI

1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come definita dalla Norma UNI EN 15733/2011, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporta pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

<i>AMBIENTE</i>	<i>SUP. LORDA MQ</i>	<i>COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)</i>	<i>SUP. COMMERCIALE MQ</i>
PIANO TERRA			
Ingresso	13,00	35%	4,55
Vano scala	11,52	35%	4,03



PIANO AMMEZZATO			
Wc 01 (<i>abusivo e non sanabile, pertanto considerato vano scala</i>)	4,70	35%	1,64
PIANO PRIMO			
Vano scala	10,07	35%	3,52
Letto 01	16,80	100%	16,80
Wc 02 (<i>difforme e sanabile</i>)	6,57	35%	2,30
Spogliatoio (<i>difforme e sanabile</i>)	5,95	35%	2,08
Disimpegno	4,34	35%	1,52
Letto 02	19,49	100%	19,49
Letto 03	15,01	100%	15,01
Balcone 01	4,24	25%	1,06
Balcone 02	2,17	25%	0,54
PIANO SECONDO			
Vano scala	10,20	35%	3,57
Salotto	25,16	100%	25,16
Cucina	29,55	100%	29,55
Wc 03	4,28	35%	1,50
Terrazzo	9,05	35%	3,17
PIANO SOTTOTETTO			
Ripostiglio	8,56	35%	3,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Sc = 138,49 mq

2. Valore di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri di stima:

- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**



Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Francofonte, in particolare nella zona in cui ricadono gli immobili, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, secondo le quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio di Siracusa - territorio di Francofonte (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare), un valore di mercato a metro quadrato compreso tra € 415,00 ed € 610,00 per abitazioni di tipo economico relativamente alla seconda semestralità del 2023.



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: FRANCOFONTE

Fascia/zona: Semicentrale/VIE DELLE VITTORIE-GIARRUSSO-TRAPANI-EUROPA-GENOVA-MONTEGRAPPA-FINALE

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	590	770	L	2,1	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	415	610	L	1,5	2,2	L
Box	NORMALE	360	520	L	1,4	2	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare – seconda semestralità 2023)

Confrontando questi dati con quelli pubblicati dalle agenzie immobiliari sui portali di vendita più accreditati, si verifica per le proposte di vendita più recenti un valore di mercato medio a metro quadrato generalmente in linea con i valori medi proposti dall'OMI.

Premesso quanto sopra, tenuto conto della posizione dell'immobile, dello stato manutentivo interno ed esterno, del fatto che trattasi di immobile terra/cielo completamente autonomo con accesso indipendente su strada, in base alle descrizioni esposte ai paragrafi precedenti si ritiene di potere valutare un importo di stima pari a € 500,00/mq, ovvero:

$$V1 = (\text{€ } 500,00 \times 138,49 \text{ mq di Sc}) = \text{€ } 69.245,00$$



Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti ordinari, detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione $V_{cr} = (R - S)/T$, dove **R** rappresenta il reddito lordo medio annuo, **S** le spese medie annue e **T** il tasso di capitalizzazione applicato.

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Francofonte, si individua tra 1,50 €/mq e 2,20 €/mq il valore locativo per abitazioni di tipo economico nella zona in cui ricade l'immobile. Confrontando tali dati con quelli di recente pubblicazione da parte delle agenzie immobiliari più accreditate e tenuto conto delle condizioni del mercato immobiliare sopra descritte, il canone mensile lordo per il fabbricato in esame si ritiene pari a € 1,80 x 138,49 mq = 249,28 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 2.991,36. Considerando che gli oneri imputabili ai soggetti proprietari (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$€ 2.991,36 - (15\% \text{ di } R) = € 2.542,66$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 4%

$$V_2 = € 2.542,66 / 0.04 = € 63.566,50$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:

$$V = (V_1 + V_2)/2 \text{ quindi } V = (€ 69.245,00 + € 63.566,50)/2 = € 66.405,75$$

Dall'importo sopra determinato vanno detratti i costi di regolarizzazione catastale e i costi di demolizione e di messa in pristino delle condizioni sanabili del bene. Si considera inoltre un indice di deprezzamento pari al 5% per tenere conto delle procedure di regolarizzazione urbanistica e di



Genio Civile, allo stato in quantificabile, ampiamente descritte al *Paragrafo 7 (Regolarità urbanistica e verifica di conformità)*.

CONCLUSIONI

In conclusione il valore di mercato del bene oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:

V = € 59.000,00

Il suddetto valore viene ripartito come segue in base alle quote di proprietà:

- **Omissis (1/2) = € 29.500,00;**
- **Omissis (1/2) = € 29.500,00.**



La perizia oggetto della presente relazione è stata condotta dal sottoscritto CTU nella piena imparzialità. Con essa il sottoscritto CTU Arch. Alberto Reale ritiene di avere soddisfatto il compito affidato dalla S.V.III.ma e rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

ELENCO ALLEGATI A MARGINE DELLA PRESENTE RELAZIONE

- *Allegato 01*: Nomina CTU e giuramento
- *Allegato 02*: Atto di compravendita
- *Allegato 03*: Indagine catastale
- *Allegato 04*: Ispezione ipotecaria
- *Allegato 05*: Certificati d'Anagrafe dei soggetti residenti
- *Allegato 06*: Indagine Urbanistica
- *Allegato 07*: Comunicazione sopralluogo, verbale di sopralluogo e trasmissione alle parti
- *Allegato 08*: Visura APE
- *Allegato 09*: Rilievo metrico dell'immobile
- *Allegato 10*: APE

Siracusa, 02 Maggio 2024

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

