

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 163/2020 R.G.

G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

**RELAZIONE DI STIMA**

C.T.U.: Arch. Cristina Intagliata



31/05/2021

## INDICE

1. Premessa alla relazione
2. Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale
3. Descrizione delle operazioni peritali
4. Identificazione ed individuazione del bene oggetto del pignoramento
5. **Lotto Unico**
  - a) Descrizione del bene
  - b) Stato di possesso del bene
  - c) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente
  - d) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente
  - e) Altre informazioni per l'acquirente
  - f) Verifica edilizio – urbanistica, abitabilità del bene, destinazione urbanistica e regolarità catastale
  - g) Attestazione di prestazione energetica
  - h) Valutazione complessiva del bene
6. Conclusioni
7. Documenti Allegati

### 1. Premessa alla relazione

Con provvedimento del 04/10/2020, il sottoscritto Arch. Cristina Intagliata, nata a Siracusa il 19/06/1984, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 993, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, veniva nominato CTU dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera del Tribunale di Siracusa nella procedura esecutiva immobiliare n. 163/2020 R.G.Es..

In data 06/10/2020 il CTU depositava, per via telematica, accettazione d'incarico presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa.

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine sino a 30 giorni prima dell'udienza del 03/03/2021 per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

In data 06/02/2021 il CTU, non avendo potuto eseguire un completo rilievo metrico e fotografico dell'immobile, chiedeva al G.E. una proroga di 120 gg per la consegna della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

In data 08/02/2021 il G.E. autorizzava la richiesta proroga.

## 2. Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale

Risulta depositato **Certificato Notarile**, redatto in data 14/09/2020 dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.

Il Certificato Notarile, relativo al bene oggetto di pignoramento, veniva redatto per il ventennio precedente la data del pignoramento (24/07/2020).

Il bene oggetto di pignoramento veniva identificato catastalmente, ne veniva esaminata la provenienza nel ventennio, individuate le formalità pregiudizievoli ed eventuali altre formalità.

**La documentazione ipotecaria e catastale risulta, quindi, completa.**

### 3. Descrizione delle operazioni peritali

#### Ricerca documentazione catastale ed ipotecaria

Per l'immobile sito al Viale Zecchino e censito al NCEU del Comune di Siracusa al F. 33 P.IIa 157 sub. 15:

- In data **14/12/2020**, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali (attraverso piattaforma Sister), ha fatto richiesta di planimetria catastale;
- In data **17/12/2020**, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali (attraverso piattaforma Sister), ha fatto richiesta di visura storica per immobile;

Osservazioni: Da visura storica risulta il civico n. 10. Da pignoramento immobiliare risulta il civico n. 72/F.

- In data **11/02/2021**, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali (attraverso piattaforma Sister), ha fatto richiesta di estratto di mappa;
- In data **03/04/2021** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi di Pubblicità Immobiliare (attraverso piattaforma Sister), ha effettuato ispezione ipotecaria per il bene oggetto di pignoramento, ottenendo l'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il bene.

#### Ricerca documentazione edilizio-urbanistica

Il sottoscritto CTU ha proceduto alla ricerca di qualsiasi documentazione edilizio - urbanistica esistente e relativa al bene oggetto di pignoramento:

- In data **13/01/2021** (Prot. 4454) presso il Comune di Siracusa – Settore Territorio – Sportello Unico per l'Edilizia – Archivio ha presentato istanza per la verifica dell'esistenza e l'eventuale rilascio di copie relative a titoli abilitativi edilizi e/o pratiche edilizie, certificato di abitabilità e pratiche di sanatoria relativi al bene oggetto di pignoramento.

#### Ricerca titoli di provenienza

- In data **17/12/2020** presso lo Studio Notarile Bellucci ha fatto richiesta, a mezzo e-mail, per il rilascio di copia conforme relativa a:

- Atto di Compravendita stipulato presso il Notaio ██████████ in data 11/09/2008 N. 111160 del Repertorio e N. 25361 di Raccolta, trascritto a Siracusa il 12/09/2008 ai NN. 21152-14263, tra ██████████.

#### Sopralluoghi presso il bene oggetto di pignoramento

A seguito di regolare comunicazione alle parti, in data **15/12/2020** alle ore 10:00, alla presenza del ██████████, socio delegato dall'amministratore ██████████, assistito dall'avv. ██████████

██████████, e dell'Avv. ██████████, il CTU effettuava un primo sopralluogo presso l'immobile sito in Siracusa al Viale Zecchino n. 72/F (già n. 3) censito al NCEU del Comune di Siracusa al F. 33 P.IIa 157 sub. 15. Era possibile constatare come l'immobile risultasse sprovvisto di energia elettrica e, non possedendo fonti di illuminazione naturale diretta, lo stesso si presentasse buio. Pertanto, non era possibile procedere ad un accurato rilievo metrico e fotografico dell'immobile. Era possibile constatare, però, come questo si trovasse in cattivo stato di manutenzione, presentando in più punti del solaio tracce di infiltrazione di probabile origine condominiale, con conseguente caduta di alcune parti di intonaco.

Osservazioni: Il CTU non ha ritenuto di dover procedere alla redazione di verbale, poiché lo stesso è stato redatto dall'Avv. ██████████ ██████████ n.q. di custode nominato dal G.E. per la procedura e presente per le operazioni di custodia.

A seguito di regolare comunicazione alle parti, in data **25/02/2020** alle ore 15:30, alla presenza del ██████████, socio delegato dall'amministratore ██████████, assistito dall'avv. ██████████ ██████████, e dell'Avv. ██████████, il CTU effettuava un secondo sopralluogo presso l'immobile sito in Siracusa al Viale Zecchino n. 72/F (già n. 3) censito al NCEU del Comune di Siracusa al F. 33 P.IIa 157 sub. 15. Il CTU eseguiva rilievo fotografico dello stesso, riservandosi ulteriori accessi per l'esecuzione di rilievo metrico. Alle ore 16:00 il CTU chiudeva le operazioni peritali.

A seguito di regolare comunicazione alle parti, in data **28/04/2021** alle ore 15:15, alla presenza del ██████████, socio delegato dall'amministratore ██████████ e dell'Avv. ██████████ ██████████ il CTU effettuava un terzo sopralluogo presso l'immobile sito in Siracusa al Viale Zecchino n. 72/F (già n. 3) censito al NCEU del Comune di Siracusa al F. 33 P.IIa 157 sub. 15. Il CTU eseguiva rilievo metrico e fotografico dello stesso (attraverso strumentazione di tipo laser e tradizionale) Alle ore 15:40 il CTU chiudeva le operazioni peritali.

#### 4. Identificazione ed individuazione del bene oggetto del pignoramento

Dall' Atto di pignoramento immobiliare del 24/07/2020, è possibile identificare il seguente bene pignorato:

*"Locale garage facente parte dell'edificio in condominio sito in Siracusa, con accesso da Viale Zecchino n° 72/F, posto a piano cantinato, interno 3, composto da un unico vano e da un piccolo ambiente ricavato sotto la scala, il tutto della superficie di mq. 979 circa; censito nel catasto fabbricati del Comune di Siracusa come segue: foglio 33, mappale 157 sub. 15, categoria C/6, classe 1, rendita catastale. € 3.581,63."*

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

Dal confronto tra i dati specificati nell'Atto di pignoramento immobiliare ed i dati emersi dalla visura storica catastale e dall'estratto di mappa reperito dal CTU in data 11/02/2020 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa **non risulta alcuna difformità.**

Osservazioni: Da visura storica catastale, alla data del 17/12/2020 risulta una Superficie Catastale pari a 912 mq. Mentre, sino alla data del 29/05/2008 la stessa era pari a 979 mq. Con buona probabilità, la superficie indicata nell'atto di pignoramento è quella risultante in catasto sino alla data del 29/05/2008.

## 5. Lotto Unico

### a) Descrizione del bene

Il Lotto Unico è costituito dalla quota dalla quota 1/1 dell'immobile sito in Siracusa al Viale Zecchino n. 72/F, censito al NCEU del Comune di Siracusa al F. 33 P.IIIa 157 sub. 15.

#### Contesto urbano, Ubicazione ed Accessi

Il bene è sito nel Comune di Siracusa, ed è ubicato al Viale Zecchino n. 72/F (da visura catastale risulta il civico n. 10).

La zona è servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

(Per una migliore comprensione si confronti la TAV. 1 relativa all'inquadramento del bene).

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato all'interno del quale risulta inserito l'immobile oggetto di pignoramento, secondo il vigente PRG approvato con D.DIR. ARTA 03.08.2007 N. 669 ricade:

- **in Zona B3.2 "Tessuto edificato denso"**, disciplinata dall' art.21 delle N.T.A..

Trattandosi di locale garage inserito all'interno di un fabbricato edificato a seguito di regolare titolo edilizio, non si è ritenuto necessario produrre Certificato di Destinazione Urbanistica.

#### Coordinate GPS

Il bene è ubicato ad una latitudine di 37.085794 e ad una longitudine di 15.284802.

#### Tipologia

Trattasi di un locale garage posto al piano seminterrato (piano cantinato) di un fabbricato sviluppato su sei piani fuori terra.

L'intero fabbricato risulta realizzato con Licenza Edilizia n. 2247 del 26/05/1973 (Pratica n. 7151) e Variante del 28/05/1976.

L'immobile ha, quindi, circa 48 anni.

Durante i sopralluoghi eseguiti, è stato possibile constatare come fossero attivi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria (rifacimento facciate), aventi ad oggetto l'intero fabbricato.

La **superficie lorda coperta** è pari a **1.104,95 mq** circa. La **superficie netta coperta** è pari a **1.029,35 mq** circa.

#### Identificazione catastale

- NCEU – Sezione Urbana 001 - F. 33 P.IIIa 157, Sub. 15, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 950 mq, Superficie Catastale 912 mq, Rendita Euro 3.581,63.

Arch. Cristina Intagliata – via Ferla n. 12, 96100 Siracusa (SR)  
Tel. 338.1539787 pec: cristina.intagliata@archiworldpec.it



(Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.)

### Confini

Trattandosi di un locale garage posto al piano seminterrato (piano cantinato), il bene confina a nord e a sud con il terrapieno, ad est in parte con il terrapieno ed in parte con cortile condominiale d'accesso, ad ovest in parte con il terrapieno ed in parte con terrazza condominiale posta al piano terra.

### Distribuzione interna

Attraverso il cortile condominiale si accede al bene. Mediante rampa d'accesso esclusiva, si accede ad un unico ambiente (**Locale Garage**), in parte dotato di soppalco (altezza inferiore pari a circa 2,10 m) con locali soprastanti.

Osservazioni: Poiché l'immobile è risultato sprovvisto di energia elettrica, nonché di fonti di illuminazione naturale diretta, ed il soppalco non presentava sufficienti condizioni di stabilità, non è stato possibile procedere ad una visione ed al rilievo metrico dei locali soprastanti lo stesso.

Attraverso scala interna si accede al terrazzo condominiale posto al piano terra sul lato ovest.

Osservazioni: Durante i sopralluoghi, non è stato possibile accedere al terrazzo condominiale dall'interno dell'immobile. La porta d'accesso presentava, infatti, serratura. Non essendo in possesso della relativa chiave, il CTU non ha potuto accedervi direttamente dall'immobile. Tuttavia, l'accesso al terrazzo condominiale è avvenuto attraverso locale commerciale (di proprietà di terzi) ubicato all'interno dello stesso fabbricato.

Il **Locale Garage** ha una superficie pari a 909,00 mq circa ed un'altezza pari a circa 4,60 m. Presenta anche un vano WC, un ulteriore vano WC (sottoscala) ed un piccolo vano ripostiglio (adiacente la rampa d'accesso).

(Per una migliore comprensione si confronti l'elaborato relativo alla planimetria del bene).

### Strutture

L'intero fabbricato presenta struttura intelaiata in c.a., tamponature esterne in laterizio.

### Finiture \_ Prospetti esterni

I prospetti dell'intero fabbricato sono in parte intonacati e finiti con strato di pittura color chiaro, alcune parti sono rivestite con piastrelle color marrone. Le sole parti dei parapetti in muratura sono intonacate e finite con strato di pittura color grigio. Il piano terra risulta rivestito con lastre di marmo chiaro.

L'immobile oggetto di pignoramento presenta infisso d'accesso in metallo verniciato color bianco a doppia anta battente.

## **Interno**

La pavimentazione del Locale Garage è realizzata in marmette di cls. Il vano WC risulta rivestito con piastrelle in ceramica color bianco. Le pareti (ad eccezione di quelle lato nord, ovest ed est) ed i soffitti sono intonacati e finiti con strato di pittura. Il bagno presenta i seguenti apparecchi igienico-sanitari: vaso igienico e bidet, piatto doccia (risulta traccia di un preesistente lavabo, poi divelto).

## Impianti

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, era possibile riscontrare la presenza di impianto elettrico ed impianto idrico-fognante. Non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto elettrico, poiché la fornitura di energia elettrica risultava non attiva allo stato dei sopralluoghi.

## Condizioni manutentive del bene

(Per una migliore comprensione si confronti il rilievo fotografico con Condizioni Manutentive e Degradi).  
Dai sopralluoghi effettuati, è stato possibile constatare come il bene si trovi in cattivo stato di manutenzione. Lo stesso appare abbandonato da molto tempo e non risulta essere stato oggetto di recenti interventi di manutenzione straordinaria/ordinaria.

Il bene presenta vari fenomeni di degrado:

- tracce di infiltrazione con caduta di intonaco coprifermo sulla parte inferiore di alcuni pilastri (Foto n. 1);
- tracce di infiltrazione su parte di solaio in prossimità dell'accesso al bene (Foto n. 2);
- tracce di infiltrazione con caduta di intonaco coprifermo su travi soprastanti la rampa d'accesso (Foto da 3 a n. 6);
- in più punti del solaio, tracce di infiltrazione con conseguente caduta di alcune parti di intonaco e "sfondellamento" con caduta di porzioni delle pignatte in laterizio e acciaio dei travetti in c.a. completamente a vista, con conseguente esposizione all'azione degli agenti atmosferici (Foto da n.7 a n. 19);
- tracce di umidità sulla parete sud, di confine tra il Locale Garage e la rampa d'accesso (Foto n. 18 e n. 19).

Poiché non richiesto dal mandato del G.E., non si è proceduto alla ricerca delle cause di tali infiltrazioni (se di origine condominiale o privata). Al piano terra sono presenti alcuni bassi commerciali di proprietà privata. Sul solaio in oggetto (solaio di interpiano tra piano seminterrato e piano terra) sono poste alcune tubazioni di adduzione e scarico, relative con buona probabilità, all'impianto idrico-fognario sia condominiale che dei bassi commerciali di proprietà privata posti al piano terra.

Una porzione del solaio, inoltre, funge da piano di calpestio della terrazza condominiale posta al piano terra.

All'interno del bene è stata, inoltre, riscontrata la presenza di materiale edile di risulta, di sconosciuta provenienza, di norma conferito presso le discariche autorizzate. Al materiale edile di risulta si aggiungono: carrelli metallici per il trasporto della spesa, un scooter, alcuni divani, infissi in legno di vecchia fattura.

Osservazioni: Da un confronto per le vie brevi, nonché da un successivo scambio documentale, con l'amministratore pro-tempore del Condominio in cui è inserito il bene in oggetto, risulta:

- un preventivo spese (importo pari ad euro 2.082,74 al netto di IVA) per interventi all'interno della terrazza/cortile condominiale posta a piano terra sul lato sud (rifacimento pavimentazione con impermeabilizzazione);
- un preventivo spese (importo pari ad euro 12.831,38 al netto di IVA) per interventi di riparazione danni all'interno del bene in oggetto imputabili al Condominio;
- un preventivo spese (importo pari ad euro 4.044,46 al netto di IVA) per interventi di riparazione danni all'interno del bene in oggetto imputabili al basso di proprietà ██████;
- un preventivo spese (importo pari ad euro 8.189,03 al netto di IVA) per interventi di riparazione danni all'interno del bene in oggetto imputabili al basso di proprietà ██████.

per un importo totale pari ad euro 27.147,60, a cui si aggiunge l'importo pari ad euro 1.357,38 (imprevisti pari al 5%).

Alla data del 28/04/2021, i lavori sopra citati non risultavano ancora eseguiti sia all'interno del bene in oggetto, che sulla terrazza/cortile condominiale posta a piano terra sul lato sud.

#### Dotazioni Condominiali

Il fabbricato risultata dotato di n. 1 ascensore.

#### Pertinenze ed Accessori

Da atto di compravendita non risultano pertinenze e/o accessori.

#### Parti comuni

Da atto di compravendita non risultano citate espressamente le parti comuni. Si ritiene che trattandosi di un locale garage inserito all'interno di un fabbricato, risultino parti comuni tutte le parti necessarie all'uso comune: gli spazi esterni ed interni condominiali, l'impianto idrico e fognante, l'autoclave con relativi locali tecnici, etc...

b) Stato di possesso del bene

Dalle visure ipocatastali e dall'Atto di Compravendita stipulato presso il Notaio [REDACTED] in data 11/09/2008 N. 111160 del Repertorio e N. 25361 di Raccolta, trascritto a Siracusa il 12/09/2008 ai NN. 21152-14263, tra [REDACTED], la proprietà del bene per l'intero, censito al NCEU al F. 33 P.IIa 157 sub. 15, risulta della società [REDACTED]

Da quanto riscontrato in fase di sopralluogo, il bene appare inutilizzato da molto tempo.

Proprietari precedenti nel ventennio

- dal 11/09/2008 ad oggi [REDACTED]

- dal 29/12/1986 al 11/09/2008 [REDACTED]

Titolo di proprietà

- Atto di Compravendita stipulato presso il Notaio [REDACTED] in data 11/09/2008 N. 111160 del Repertorio e N. 25361 di Raccolta, trascritto a Siracusa il 12/09/2008 ai NN. 21152-14263, tra [REDACTED]

c) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico  
dell'acquirente

Domande giudiziali e altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 03/04/2021 non risultano domande giudiziali e altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico

Il bene non ricade in zona sottoposta a vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico.

Relativamente al Piano Paesaggistico Regionale degli ambiti 14 e 17 della provincia di Siracusa (Decreto n. 98 del 01/02/2012 emesso dall'Assessorato regionale dei beni culturali e dell'Identità Siciliana), l'area ricade all'interno del Paesaggio Locale 10 "Balza costiera urbanizzata di Siracusa" (art. 30).

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Dalle ispezioni ipocatastali eseguite non risultano trascritti atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.

Da atto di compravendita, per il bene oggetto di pignoramento risulta vincolo permanente a parcheggio.

Altri pesi e limitazioni d'uso

L'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere i seguenti costi:

- Costo per regolarizzazione urbanistico-edilizia: 1.500,00 euro circa (solo spese tecniche escluse Spese Vive);
- Costo per demolizione soppalco e muretto: 6.000,00 euro circa;
- Costo per regolarizzazione catastale: 550,00 euro circa;
- Quote condominiali straordinarie ed ordinarie non pagate pari ad euro 21.908,40 (alla data del 17/02/2021);

**Totale circa 29.958,40 euro.**

- d) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Iscrizioni pregiudizievoli

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
a favore di [REDACTED]  
e contro [REDACTED]  
ISCRITTA il 12/09/2008 al n° 21153 di Registro Generale e al n° 4323 di Registro Particolare  
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 111161/25362 del 11/09/2008  
gravante su:  
- Immobile Comune Siracusa (SR) censito al Catasto Fabbricati al F. 33 P.IIa 157 sub.15.

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
a favore di [REDACTED]  
e contro [REDACTED]  
TRASCritto il 03/09/2020 al n° 12138 di Registro Generale e al n° 8876 di Registro Particolare  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4074/2020 del 24/07/2020  
gravante su:  
- Immobile Comune Siracusa (SR) censito al Catasto Fabbricati al F. 33 P.IIa 157 sub.15.

e) Altre informazioni per l'acquirente

Esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene

Dalle ispezioni catastali effettuate, non risultano censi, livelli o usi civici gravanti sul bene.

Spese condominiali ordinarie

La quota condominiale mensile per l'anno 2021 è pari ad euro 30,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

Dalla documentazione inoltrata al sottoscritto CTU dall'Amministratore pro-tempore del Condominio, alla data del 17/02/2021 non sono risultate eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute.

Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna

Da Estratto Conto Condominiale, alla data del 17/02/2021 risultavano le seguenti spese non pagate:

- Saldo Quote Ordinarie al 2020	euro 2.251,40
- Rata Computo Metrico 2018	euro 33,00
- Spese Legali 2018	euro 75,00
- Controllo Tasse e Imposte 2018	euro 121,00
- Rate Interventi Urgenti Sicurezza 2019	euro 186,00
- Spese Legali 2019	euro 85,00
- Quote Ordinarie intera annualità 2020	euro 360,00
- N. 5 Rate (Marzo 2020-Luglio 2020) per lavori straordinari	euro 18.737,00
- N. 2 Quote Ordinarie annualità 2021	euro 60,00
<b>totale</b>	<b>euro 21.908,40.</b>

f) Verifica edilizio – urbanistica, abitabilità del bene, destinazione urbanistica e  
regolarità catastale

Regolarità edilizio – urbanistica

In data **13/01/2021** (Prot. 4454) presso il Comune di Siracusa – Settore Territorio – Sportello Unico per l’Edilizia – Archivio il CTU ha presentato istanza per la verifica dell’esistenza e l’eventuale rilascio di copie relative a titoli abilitativi edilizi e/o pratiche edilizie, certificato di abitabilità e pratiche di sanatoria relativi al bene oggetto di pignoramento.

Per il bene oggetto di pignoramento, il Comune di Siracusa, rilasciava copia in formato digitale della seguente documentazione:

- Domanda per Ottenere il Permesso di Esecuzione Lavori Edili del 02/08/1972 (ditta ██████████);
- Istanza di Voltura Licenza Edilizia a ██████████ del 21/03/1973;
- Autorizzazione di Voltura Licenza Edilizia ██████████ del 25/05/1973;
- Licenza Edilizia n. 2247 del 26/05/1973;
- Tav. n. 1 Inquadramento;
- Istanza del 31/10/1973 per approvazione del progetto di Variante;
- Tav. 2a Planimetrie in Variante;
- Atto di Vincolo area a Parcheggio del 15/12/1976 e Nota di Trascrizione del 16/12/1976;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 4031/Ig. del 07/04/1977.

Dai sopralluoghi effettuati, rispetto all’elaborato grafico (Tav. 2a Planimetrie in Variante) a corredo del Progetto di Variante (elaborato grafico approvato il 18/03/1977), sono state riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione di n. 2 servizi igienici nel sottoscala, in luogo di n. 1 ripostiglio;
- realizzazione di muretto all’interno del locale garage, tra due pilastri, adiacente la rampa d’accesso;
- realizzazione di soppalco con soprastanti vari locali (non rilevabili).

Osservazioni: Da ulteriori ricerche eseguite presso il Comune di Siracusa – Settore Territorio, non sono risultati altri titoli edilizi e/o pratiche edilizie relative alle difformità riscontrate.

(Per una migliore comprensione si confronti la tavola allegata, relativa alla planimetria del bene).

**Sanabilità**

La realizzazione di n. 2 servizi igienici potrà essere regolarizzata mediante pratica di c.d. CILA in sanatoria, mentre per il soppalco con soprastanti vari locali e per il muretto adiacente la rampa d’accesso, si dovrà procedere alla demolizione.



➤ Spese Tecniche per regolarizzazione urbanistico-edilizia: 1.500,00 euro circa.

Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, sanzioni etc...) per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.

➤ Spese per demolizione soppalco e muretto: 6.000,00 euro circa.

Abitabilità del bene

Per il bene risulta rilasciata Autorizzazione di Abitabilità del 07/04/1977 (Prot. n. 4031/lg.).

Destinazione urbanistica del bene

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato all'interno del quale risulta inserito l'immobile oggetto di pignoramento, secondo il vigente PRG approvato con D.DIR. ARTA 03.08.2007 N. 669 ricade:

- in **Zona B3.2 "Tessuto edificato denso"**, disciplinata dall' art.21 delle N.T.A..

Trattandosi di locale garage inserito all'interno di un fabbricato edificato a seguito di regolare titolo edilizio, non si è ritenuto necessario produrre Certificato di Destinazione Urbanistica.

Regolarità catastale

Per il bene censito al NCEU al F. 33 P.IIIa 157 sub.15, rispetto alla planimetria catastale presentata in data 29/05/2008, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione di n. 2 servizi igienici nel sottoscala, in luogo di n. 1 ripostiglio;
- realizzazione di muretto all'interno del locale garage, tra due pilastri, adiacente la rampa d'accesso;
- realizzazione di soppalco con soprastanti vari locali (non rilevabili).

In seguito alla regolarizzazione edilizio-urbanistica ed alle demolizioni, si dovrà procedere alla presentazione di planimetria catastale aggiornata, mediante DOCFA di accatastamento.

- Costo per regolarizzazione catastale: 550,00 euro circa (Spese vive euro 50,00 + Spese Tecniche euro 500,00).

Si riassumono di seguito i costi che l'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere:

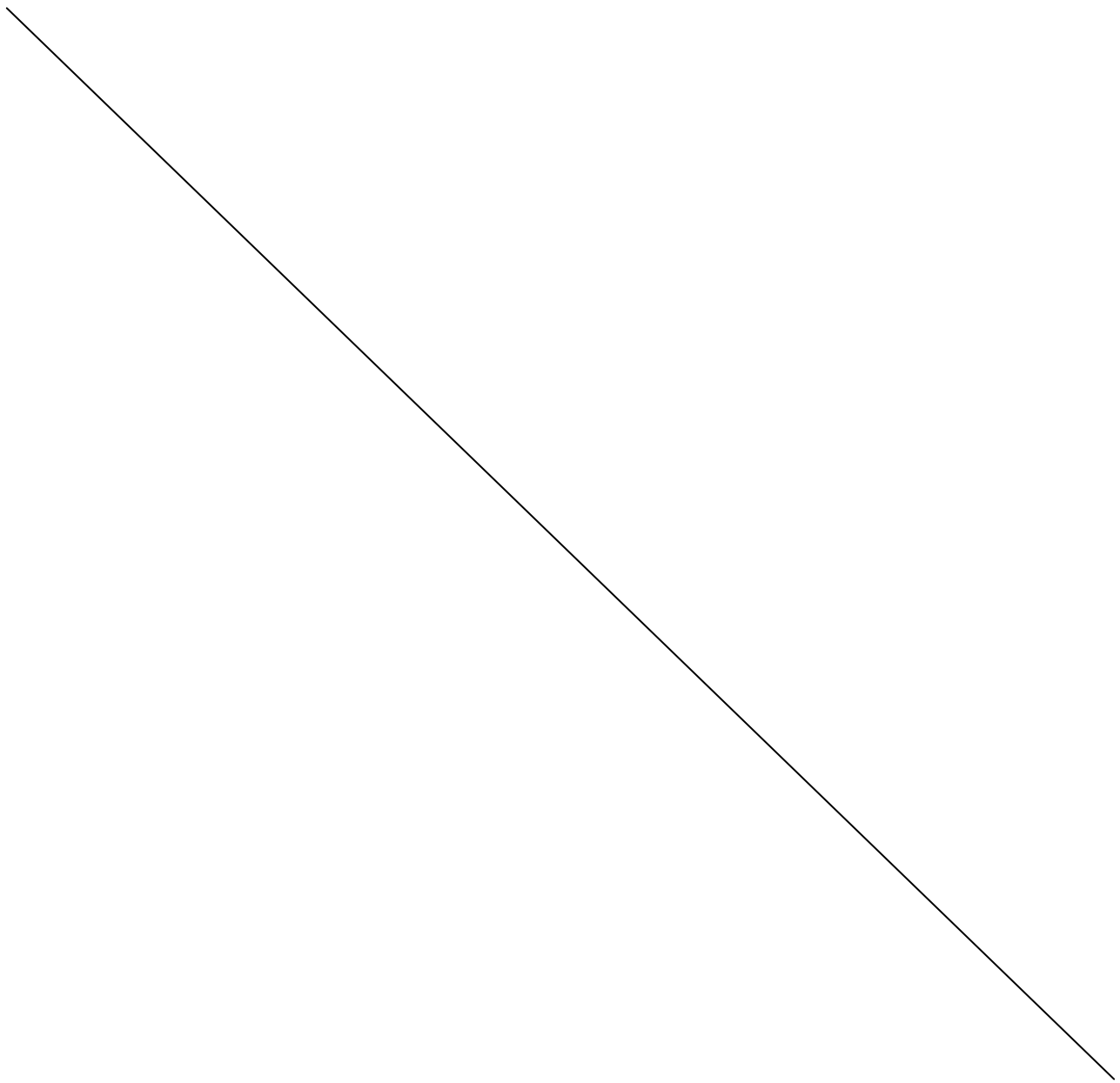
- Spese Tecniche per regolarizzazione urbanistico-edilizia: 1.500,00 euro circa (escluse Spese Vive);
- Spese per demolizione soppalco e muretto: 6.000,00 euro circa;
- Costo per regolarizzazione catastale: 550,00 euro circa.

**Totale circa 8.050,00 euro.**

g) Attestazione di prestazione energetica

Secondo quanto previsto dall'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005, alla lettera e), gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter sono esclusi dalla redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

**Quindi, per il bene censito al NCEU al F.33 P.IIIa 157 sub. 15 (C/6 - BOX) non deve essere redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica.**



#### h) Valutazione complessiva del bene

Per giungere alla valutazione del bene oggetto di stima è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito secondo le indicazioni della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

##### Calcolo della superficie commerciale

La **superficie dei vani principali e degli accessori diretti** comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali è pari a **970,00 mq.**

La superficie relativa al ripostiglio adiacente il sottoscala presenta un'altezza utile inferiore a 1,50 m e, pertanto, non rientra nel computo della superficie commerciale.

La superficie relativa alla rampa d'accesso non rientra nel computo della superficie commerciale, così come il Wc ricavato nel sottoscala.

La **superficie commerciale** è, quindi, pari a **970,00 mq.**

##### Stima del bene

Il procedimento sintetico-comparativo si basa sulla ricerca del più probabile valore venale del bene attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per beni di pari caratteristiche e condizioni di manutenzione.

Trattasi di ampio locale garage/autorimessa (vincolato a parcheggio), destinato al ricovero di mezzi di circolazione. Detratti gli spazi di manovra e di circolazione interna per l'entrata e l'uscita dei mezzi, la superficie del locale garage destinata al ricovero degli stessi sarebbe circa 520,00 mq.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Delle Entrate (Anno 2020 - Semestre 2°) per la zona Periferica D2(BOSCO MINNITI-VIALE ZECCHINO - F.JUVARA - DIODORO SICULO - P.NOVELLI - A.SPECCHI - FILLIOLEJ - MONTELEONE - S.FERRERO - PRETI - VANVITELLI - DE CAPRIO) riporta per i box/garage in normali condizioni di manutenzione un valore medio pari a 875,00 euro/mq. Tenuto conto che il valore di mercato di posti auto coperti è, generalmente, pari alla metà del valore di mercato dei box/garage per la stessa zona (437,50 euro/mq) e che l'intera superficie commerciale non potrà essere destinata al ricovero di mezzi, si ritiene di poter applicare un valore di mercato pari a 305,00 euro/mq (che include il valore della superficie destinata al ricovero dei mezzi ed il valore della superficie destinata agli spazi di manovra e di circolazione interna per l'entrata e l'uscita dei mezzi).

Poiché il bene presenta cattive condizioni manutentive, a tale valore di mercato dovrà essere sottratta una percentuale pari al 15%, che tiene conto dei costi per gli interventi di manutenzione straordinaria/ordinaria volti all'eliminazione dei degradi riscontrati all'interno del bene.

Il valore del bene secondo tale metodo di stima è, quindi,

$$V = \text{€}/\text{mq } 260,00 \times 970,00 \text{ mq} = \text{€ } 252.200,00$$

#### Valore locativo del bene

Per lo stato di manutenzione in cui versa il bene, alla data odierna non è possibile procedere ad una locazione dello stesso.

Pertanto, per il bene oggetto di pignoramento, il sottoscritto CTU non procederà alla valutazione del canone locativo.

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

Non trattasi di quota indivisa.

Il valore venale del bene, al netto di **circa 29.958,40 euro**:

- Costo per regolarizzazione urbanistico-edilizia: 1.500,00 euro circa (solo spese tecniche escluse Spese Vive);

Osservazioni: Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, sanzioni, etc...) per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.

- Costo per demolizione soppalco e muretto: 6.000,00 euro circa;

- Costo per regolarizzazione catastale: 550,00 euro circa;

- Quote condominiali straordinarie ed ordinarie non pagate pari ad euro 21.908,40 (alla data del 17/02/2021);

è pari a **222.241,60 euro** (euro 252.200,00 - euro 29.958,40).

Pertanto, il valore del **Lotto Unico** è pari a **222.242,00 euro**.

## 6. Conclusioni

Si riassumono i risultati della Valutazione complessiva del Lotti Unico:

### Lotto Unico

Valore venale = 252.200,00 euro.

Costo regolarizzazione urbanistico-edilizia: 1.500,00 euro circa (solo spese tecniche escluse Spese Vive).

Osservazioni: Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, sanzioni, etc...) per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.

Costo demolizione soppalco e muretto: 6.000,00 euro circa.

Costo regolarizzazione catastale: 550,00 euro circa.

Quote condominiali straordinarie ed ordinarie non pagate pari ad euro 21.908,40 (alla data del 17/02/2021).

Valore finale del bene = **222.242,00 euro**.

Il sottoscritto CTU, ringrazia per la fiducia accordata e, ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione di stima completa di allegati, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice incaricato per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Siracusa, 31/05/2021

il C.T.U. : Arch. Cristina Intagliata



## 7. Documenti Allegati

- ALLEGATO 01\_ Comunicazioni operazioni peritali;
- ALLEGATO 02\_ Verbale operazioni peritali;
- ALLEGATO 03\_ Copia dell'istanza presentata in data 13/01/2021 (Prot. 4454) presso il Comune di Siracusa – Settore Territorio – Sportello Unico per l'Edilizia – Archivio per la verifica dell'esistenza e l'eventuale rilascio di copie relative a titoli abilitativi edilizi e/o pratiche edilizie, certificato di abitabilità e pratiche di sanatoria relativi al bene oggetto di pignoramento;
- ALLEGATO 04\_ Estratto di mappa F. 33 P.IIa 157 sub.15;
- ALLEGATO 05\_ Visura storica per immobile NCEU Comune di Siracusa F. 33 P.IIa 157 sub.15;
- ALLEGATO 06\_ Planimetria catastale NCEU Comune di Siracusa F. 33 P.IIa 157 sub.15;
- ALLEGATO 07\_ Elenco sintetico delle formalità in cui risulta presente l'immobile (Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa F. 33 P.IIa 157 sub.15);
- ALLEGATO 08\_ Copia dell'Atto di compravendita stipulato presso il Notaio [REDACTED] in data 11/09/2008 N. 111160 del Repertorio e N. 25361 di Raccolta, trascritto a Siracusa il 12/09/2008 ai NN. 21152-14263, [REDACTED]  
[REDACTED]
- ALLEGATO 09\_ Domanda per Ottenere il Permesso di Esecuzione Lavori Edili del 02/08/1972;
- ALLEGATO 10\_ Istanza di Voltura del 21/03/1973;
- ALLEGATO 11\_ Autorizzazione alla Voltura del 25/05/1973;
- ALLEGATO 12\_ Licenza Edilizia n. 2247 del 26/05/1973;
- ALLEGATO 13\_ Istanza del 31/10/1973 per approvazione progetto di Variante;
- ALLEGATO 14\_ Elaborato Grafico in Variante (Tav. 1 - planimetrie);
- ALLEGATO 15\_ Elaborato Grafico in Variante (Tav. 2a - piante);
- ALLEGATO 16\_ Atto di Vincolo Aree a parcheggio del 15/12/1976 e Nota di Trascrizione;
- ALLEGATO 17\_ Autorizzazione di Abitabilità n. 4031/Ig. del 07/04/1977;
- ALLEGATO 18\_ TAV. 1- Inquadramento Immobile;
- ALLEGATO 19\_ TAV. 2- Planimetria Immobile;
- ALLEGATO 20\_ TAV. 3- Coni ottici dei Degradi riscontrati su Immobile;
- ALLEGATO 21\_ Rilievo fotografico;