

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n°172/2022 R.G.Es.Imm.

Promossa da **Omissis**

contro **Omissis**

G.E. Dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO
C.T.U. Arch. Giuseppina CORSO

INDICE

1. Premessa.....	pag.03
2. Scopi della relazione del C.T.U.....	pag.03
3. Verifica completezza documentazione Ipotecaria e catastale..	pag.07
4. Descrizione delle Operazioni Peritali e Sopralluoghi.....	pag.08
5. Esatta Individuazione dei <i>Beni</i>	pag.09
6. Stato di Possesso dei <i>Beni</i>	pag.11
7. Altre informazioni per l'acquirente.....	pag.13
8. Regolarità sotto il profilo edilizio ed Urbanistico dei <i>Beni</i>	pag.13
9. Valutazione del <i>Bene 1</i>	pag.15
10. Valutazione del <i>Bene 2</i>	pag.21
11. Conclusioni.....	pag.26
12. Elenco Allegati.....	pag.28

Premessa

Con decreto di nomina dell'esperto in data 15/11/2023 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 nella **Proc. Esec. Imm. n. 172/2022 R.G.Es.**, promossa da **omissis** contro **omissis e omissis**, al fine di identificare e valutare i beni pignorati con il suddetto procedimento esecutivo. In data 16/11/2023, la sottoscritta CTU, accettava l'incarico conferitole e depositava telematicamente la seguente dichiarazione:

*"Io sottoscritto **Architetto Corso Giuseppina** dichiaro di accettare l'incarico conferitomi nella procedura R.G.Es. n. 172/2022, dichiaro ex art. 63 c.p.c. di non trovarmi in situazioni di obbligo di astensione ai sensi dell'art. 51 comma I c.p.c. e che non sussistono gravi ragioni di convenienza per l'astensione ai sensi dell'art. 51 comma II c.p.c. Giuro di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità";*

Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a trenta giorni prima dell'udienza del 29/03/2024 per il deposito della relazione in Cancelleria e per l'invio delle copie alle parti.

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_Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale

- Risulta agli atti, Certificato Notarile, ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. redatto in data 07/10/2022, dal omissis;
- Pignoramento del 5 luglio 2022 trascritto a Siracusa il 7/10/2022 ai numeri 18281/14481 a favore di omissis con sede in Milano, a carico dei signori omissis e Di omissis sugli immobili censiti al NCEU foglio 43 particella 2841 sub.23 e sub.6.

La documentazione ipotecaria e catastale risulta completa.

4_ Descrizione delle operazioni peritali

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

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avola, richiedendo, tramite istanza la seguente documentazione relativa agli immobili 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 29/11/2023, ha effettuato presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa le visure catastali storiche dei compendi pignorati con le corrispondenti planimetrie e l'estratto di mappa, ed ha potuto constatare che i dati identificativi dei beni oggetto della stima, convengono in (cfr. allegato 1):

BENE 1_Apartamento sito in Avola (SR), in via Ancona,121, scala A, int.1, Piano Primo, censito nel NCEU al 43, p.lla 2841 sub.23 cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 113 mq, rendita € 454,48 di omissis - per 1/2 di proprietà superficaria in regime di comunione legale dei beni con omissis - per 1/2 di proprietà superficaria in regime di comunione legale dei beni; e proprietà per l'area omissis.

BENE 2_Garage al piano terra sito in Avola (SR), in via Ancona,121, censito nel NCEU al 43, p.lla 2841 sub.6 cat. C/6, classe 4, int.4, superficie catastale 14 mq, rendita € 64,35 di omissis - per 1/2 di proprietà superficaria in regime di comunione legale dei beni con omissis per 1/2 di proprietà superficaria in regime di comunione legale dei beni, e proprietà per l'area del omissis.

4.1_ Sopralluogo presso i beni oggetto del pignoramento

Giorno 20 dicembre 2023, come preventivamente comunicato tramite posta elettronica certificata PEC all'avvocato omissis, legale del creditore procedente la omissis – all'avvocato omissis, custode del compendio pignorato e tramite raccomandata A/R ai signori omissis e omissis in qualità di debitori esecutati (cfr. allegato 2); la sottoscritta si è recata sui luoghi di via Ancona, 121 presso il Comune di Avola, per dare inizio alle operazioni peritali dei compendi pignorati. In tale giorno la sottoscritta ha effettuato l'accesso sia all'interno dell'appartamento posto al piano primo, sia al garage al piano terra di pertinenza dell'immobile sempre allo stesso indirizzo, e attraverso dei rilievi metrici e fotografici ha potuto verificare la rispondenza dello stato di fatto, alla documentazione catastale acquisita prima del sopralluogo (cfr. allegato 3_verbale di sopralluogo).

▪ 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 del 26/08/2023 ed i dati emersi dalle visure catastali storiche, con le corrispondenti planimetrie e l'estratto di mappa, reperiti dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa si è riscontrato che: i beni sopra descritti individuano l'appartamento al foglio 43 particella 2841, sub. 23, P.P. e il garage al sub.6 piano T, in via Ancona al civico 121, Avola (SR)

5_Esatta individuazione dei beni

Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo, facente parte di un condominio di cinque livelli fuori terra con piano copertura a falde, con ingresso da Via Ancona al civico 121, confinante a nord, con strada principale, mentre a sud ad est e ovest con altre proprietà – Coordinate GPS Lat.: 36° 54' 44.229" (36.912286) – Long.: 15° 8' 15.884" (15.137735) –

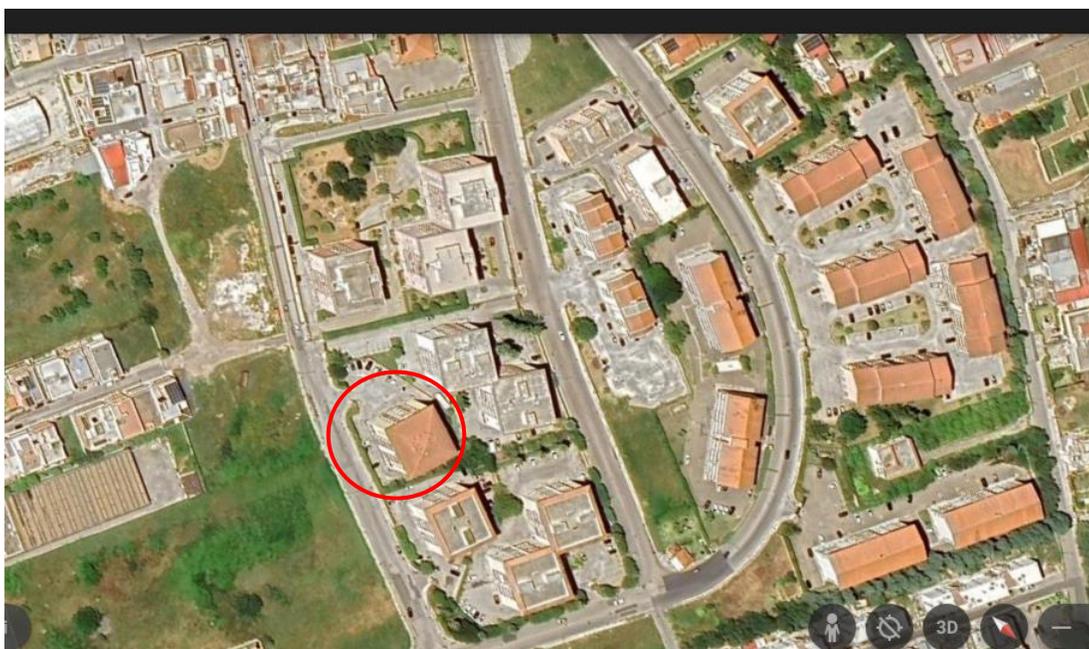
- L'appartamento (bene 1) risulta censito presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Siracusa – al Catasto Fabbricati del Comune di Avola al Foglio n. 43, P.Illa 2841, Sub. 23, Cat. A/3, Classe 3, vani 5,5, Superficie Catastale Totale 113 m², Rendita Euro 454,48;

- il garage (bene 2) risulta censito presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Siracusa al Catasto Fabbricati del Comune di Avola al Foglio n. 43, P.Illa 2841, Sub. 6, Cat.

C/6, Classe 4, Superficie Catastale Totale 16 m², Rendita Euro 64,35;

I due beni risultano intestati a:

- **omissis** - per la Proprieta' superficiaria 1/2 in regime di comunione dei beni con omissis;
- **omissis** - per la Proprieta' superficiaria 1/2 in regime di comunione dei beni con omissis;
- **omissis** sede in AVOLA (SR) Proprieta' per l'area 1/1



Individuazione dell'edificio in cui si trova l'appartamento pignorato

5.1 - Descrizione complessiva e sintetica dei Beni

L'unità immobiliare è posta al piano primo di un edificio condominiale adibito a civile abitazione, con 5 livelli fuori terra più piano terra adibito a box auto. Realizzato agli inizi degli anni 2000, con struttura intelaiata in c.a. e solai in latero-cemento. L'edificio è ubicato in una zona semiperiferica del comune di Avola. Da un cancello d'ingresso al civico 121 di via Ancona si accede al cortile condominiale e al portone di ingresso dell'edificio. L'unità immobiliare in questione si presenta al suo interno con un ingresso dal quale si accede sulla destra alla zona giorno composta dal

soggiorno doppio; attraverso un corridoio di distribuzione, abbiamo l'accesso alla lavanderia, alla cucina alle due camere da letto e al bagno. Tutti gli ambienti, tranne la lavanderia, hanno affaccio tramite porte/finestre e finestre sui due balconi, posti uno a nord-ovest e l'altro a est.

L'immobile si presenta dal punto di vista delle finiture con: porte interne in legno tamburato color bianco, pavimentazione a tappeto in gres chiaro, mentre nel bagno e nella lavanderia il gres è effetto parquet, tinteggiatura colorata sulle pareti di alcuni ambienti; nel bagno il rivestimento delle pareti è in gres fino ad un'altezza di 2 m circa; gli infissi esterni sono in pvc a battente con avvolgibile esterna e cassonetto interno, l'altezza utile interna è di 2,70 metri circa. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico, fognante, citofonico e televisivo, tutti in opera sottotraccia e allacciati alle reti comunali. È presente l'impianto di riscaldamento a metano, e un solo climatizzatore; si rileva che gli impianti sono funzionanti.

Al piano terra si trova il garage, che si presenta rifinito in ogni sua parte, vi è un punto luce e un punto acqua, l'apertura basculante è manuale.

Dai sopralluoghi effettuati, si è potuto riscontrare che l'immobile al suo interno dal punto di vista conservativo e manutentivo versa in buone condizioni. Esternamente l'edificio che ospita l'appartamento, non presentando alcun segno di cedimento si trova in un buono stato di manutenzione (*cfr. all.4_documentazione fotografica*).

Lo stato di fatto, la morfologia dell'immobile, le dimensioni e l'esposizione dei singoli vani sono desumibili dall'elaborato grafico rappresentato dalla sottoscritta nell'allegato 5.

6 - Stato di possesso dei beni

L'immobile è attualmente occupato dalla sig.ra omissis e dalle sue figlie minorenni, (*cfr. all.6_certificato di residenza e famiglia*).

Dalla Certificazione Notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. redatto in data 07/10/2022, dal omissis; e dalle risultanze delle visure e dei registri immobiliari emerge che:

Agli esecutati omissis e omissis, la proprietà superficiale delle unità immobiliari è stata venduta dal sig. omissis, con atto di compravendita a rogito del Notaio omissis in

Avola, in data 30/01/2018 con n. di repertorio 2590/1934 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari in data 1/02/2018 ai nn.1640/1177.

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

- *Si segnala la "Convenzione Edilizia" a rogito del Notaio omissis in Avola, in data 17/01/2018 con n. di repertorio 2572/1921 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari in data 31/01/2018 ai nn.1612/1155, con cui il Comune di Avola consente alla rimozione dei vincoli presenti nella Convenzione del 14/12/2000 a rogito del Notaio omissis, registrata a Siracusa in data 28/12/2000 ai nn. 3140/2586, portante, tra l'altro l'obbligo della determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi. A seguito di detta rimozione le unità immobiliari sopra descritte e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, potranno essere alienate e concesse in locazione a chiunque a prezzo libero di mercato*

6.2 - Formalità, Vincoli, Oneri giuridici gravanti sui beni che verranno regolarizzati

La sottoscritta, ha effettuato presso la Conservatoria di Siracusa, un'ispezione ordinaria, in cui viene riportato l'elenco sintetico delle formalità, riguardo ad ipoteche giudiziali e volontarie, decreti ingiuntivi e pignoramenti immobiliari ecc. Nel ventennio preso in esame l'immobile in oggetto ha formato oggetto le seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) pregiudizievoli (cfr. allegato 7):

- **Iscrizione** contro del 1/02/2018 - Registro Particolare 359 Registro Generale 1641- nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio omissis di Avola in data 30 gennaio 2018 repertorio 2591/1935, a favore di omissis sede Milano contro omissis e omissis.

- **Trascrizione** contro del 7/10/2022_(Registro Generale 18281- Registro Particolare 14481), nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento del 26/08/2022 rep. n. 2892, notificato dal Tribunale di Siracusa a favore di omissis S.p.a. sede Milano contro omissis e omissis, per il diritto di proprietà superficaria per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni.

7 - Altre informazioni per l'acquirente

Sul compendio pignorato dei signori omissis e omissis, così come riportato dall'amministratore pro-tempore avvocato omissis del condominio di Via Ancona, 121, Avola (SR), risulta un debito dell'importo pari a € 2.681,64 dal 2020 ad oggi relativo alle spese ordinarie, mentre per le spese straordinarie sostenute nel 2023 il debito è di € 831,64;

La quota mensile è di € 50,00. (cfr. allegato 8).

8 - Regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico dei beni

La sottoscritta, per verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e del possesso del certificato di abitabilità (in caso di opere abusive, l'indicazione di eventuale sanabilità, dei relativi costi e la presenza di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/'85, 724/'94 e 326/'03), ha presentato una richiesta di accesso agli atti, in data 17/11/2022, all'Ufficio tecnico del Comune di Siracusa, ritirando la seguente documentazione (cfr. allegato 9):

- *Concessione Edilizia n.124 con Progetto approvato in data 27/10/1998 in testa alla ditta omissis;*

L'ispezione svolta durante il sopralluogo, ha evidenziato delle difformità rispetto a quanto riportato sugli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia su indicata; pertanto si può affermare l'esistenza di opere non autorizzate come di seguito elencate ed evidenziate sullo stato di fatto riportato nella tavola grafica rappresentata dalla sottoscritta (cfr. allegato 5):

1. Demolizione tramezzo nel corridoio;
2. Demolizione tramezzo tra il vano lavanderia e il vano wc;
3. Chiusura porta del ripostiglio sul corridoio;
4. Diversa disposizione di un tramezzo per l'accesso alla cucina;

Si ravvisano allo stato di fatto delle irregolarità catastali:

5. Demolizione tramezzo nel corridoio;
6. Demolizione tramezzo tra il vano lavanderia e il vano wc;

- pertanto i dati catastali sono da aggiornare rispetto all'accatastamento avvenuto in data 12/01/2001.

8.1_Possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica/edilizia e catastale

Le difformità interne possono essere sanate tramite presentazione della **CILA**, ovvero prima o contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare una comunicazione inizio lavori asseverata – (art.6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i., recepito con modifiche dalle'art.3 della L.R. n.16 del 2016 della Regione Siciliana) con una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri che le opere da compiersi, siano nel rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie_vigenti, in questo caso essendo un intervento già realizzato di cui all'art.3, comma 5 ultimo periodo della L.R.16/2016 si dovrà pagare una sanzione di **€ 1.000,00**.

Si riportano di seguito le tabelle dei costi:

Onorario del tecnico per CILA (comprensivo di IVA e CICP)	€	500,00
Diritti di segreteria	€	60,00
Istruzione progetto	€	36,00
Marca da bollo	€	16,00
Sanzione	€	1.000,00
Totale oneri	€	1.612,00

- Dopo aver provveduto alla regolarizzazione urbanistica delle opere non conformi è necessario presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità – **SCA** -, previa certificazione degli impianti;

Si riportano di seguito le tabelle dei costi:

Onorario del tecnico per SCA	€	600,00
Diritti di segreteria	€	60,00
Certificati di conformità impianti	€	500,00
Totale oneri per certificazione di Agibilità	€	1.160,00

- Inoltre, occorre prevedere anche la regolarizzazione catastale, tramite sistema informatizzato **DOCFA**

pertanto i costi possono preventivarsi come segue:

Onorario del tecnico per DOCFA	€	350,00
Oneri catastali	€	50,00
Totale oneri per regolarizzazione catastale	€	400,00

- Per l'unità immobiliare oggetto della procedura _foglio 43 –particella 2841 – sub. 23 è presente L'attestato di prestazione energetica (APE) alla data del 29/12/2017 con validità 10 anni;
- Alla luce delle modifiche sopra riportate, è stato elaborato un nuovo attestato di Prestazione Energetica, e trasmesso al portale APE –SICILIA (catasto degli attestati di prestazione energetica) (cfr allegato 10).

9_Valutazione del Bene 1

Per la scelta del procedimento di stima è necessario, rifarsi alla natura dei beni in valutazione oltre della consistenza e destinazione dell'immobile, dello stato di manutenzione e di conservazione, della zona urbana. Tenuto conto che l'unità immobiliari oggetto di stima, fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà del Comune di Siracusa, concesso in diritto di superficie, la valutazione riguarderà la proprietà dell'immobile in diritto di Superficie.

La Sottoscritta ritiene che il Valore della Quota 1/1 di proprietà dell'immobile in Diritto di Superficie da porre a base d'asta è pari alla media ponderata dei valori ricavati dai seguenti due criteri di stima:

- Calcolo Valore a nuovo dell'unità immobiliare il Valore di Costruzione dell'immobile attualizzato poi corretto con coefficienti in funzione della vetustà e degrado.
- Calcolo del Valore del Diritto di Superficie.

Stima dell'unità immobiliare

Alla stima dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

Stima del Valore a nuovo dell'unità immobiliare basata sulla determinazione alla data attuale del valore di costruzione dedotta di congrua aliquota percentuale che tenga conto del degrado e della vetustà fisica e dell'obsolescenza tecnologica e funzionale. Stima del diritto di superficie ovvero il diritto del superficiario, colui al quale il proprietario del terreno ha concesso il potere di costruire. Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data ed al contesto in cui sono state effettuate le relative indagini.

Stima Sintetica in base al valore di libero mercato

La superficie commerciale è stata determinata dal Manuale Banca Dati Quotazioni OMI versione 2016, che trova fondamento normativo nel DPR 23 marzo 1998 n. 138.:

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

100% delle superfici calpestabili;

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

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

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

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

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

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

▪ nella misura del 25% della superficie;

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

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

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

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

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

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

Unità ambientale	Superficie utile (mq)	coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
Piano Primo			
Ingresso/corridoio	12,96	100,00%	12,96
lavanderia	7,47	100,00%	7,47
Camera 1	16,90	100,00%	16,90
Camera 2	13,70	100,00%	13,70
bagno	6,00	100,00%	6,00
cucina	14,74	100,00%	14,74
soggiorno	26,90		26,90
Superficie utile	98,70 mq		
Superficie muri	14,30		
A) superficie Lorda Catastale	113,00 mq		
B1) superficie aree scoperte	19,60 mq	25,00%	4,90
Tot. superficie commerciale (A+B1)			<u>118,00 mq</u>

**la superficie è arrotondata al mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98)*

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

- a.) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali, per ciascun piano, pari a **113,00 mq**;
- b.1) di ornamento dell'unità immobiliare qualora siano comunicanti con i vani

principali ed accessori, nella misura del 25% della superficie:

balcone a est pari a **mq 6,60**

balcone a sud-ovest pari a **mq 13,00**

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

Pertanto dopo aver confrontato i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del territorio di Avola (SR) - valori OMI - e quelli delle agenzie immobiliari operanti nella zona, relativamente ad immobili simili, si riportano i seguenti dati:

Fonti indirette:

Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agencia del Territorio – Anno 2023

– 1° semestre

Zona: Periferica/Quartieri: Priolo-Cappuccini-Stazione-S.Lucia-Quallaci-Vittorini-Marina Vecchia-Mare Vecchio-Vie Papa Giovanni- S. Lucia-Cappellini

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale

Valori Mercato (€/mq): MIN € 580,00 – MAX € 870,00 su Superficie Lorda

Valori Locazioni (€/mqxmese): MIN 1,80 – MAX € 2,70 su Superficie Lorda

Fonti dirette:

Non avendo accesso a banche di dati di transazioni immobiliari effettive, si è fatto ricorso alle informazioni raccolte presso le agenzie territoriali del settore e ai dati provenienti dalla pubblicità immobiliare presente nei portali dedicati.

Si riassumono nella seguente *Tabella 1* i valori di mercato degli immobili in vendita presi in esame:

Tabella 1 _ Immobili in vendita

IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZI RICHIESTI	PREZZO/MQ
V1	125	€ 145.000	€ 1.160
V2	118	€ 155.000	€ 1.314
V3	110	€ 120.000	€ 1.090

Il prezzo minimo si rileva sull'immobile V3 ed è pari a 1.090,00 €/mq. Il prezzo massimo si rileva sull'immobile V2 ed è pari a 1.314,00 €/mq.

FONTE	Valori medi in zona €/mq
Valore OMI	725,00
Agenzie immobiliari	1.200,00
MEDIA	962,50

Quindi si assume un valore medio unitario (arrotondato) di **960,00 €/mq**;

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

$$\blacksquare \text{VR} = 118,00 \text{ mq} \times 960,00 \text{ euro/mq} = \mathbf{113.280,00 \text{ euro}}$$

Stima del diritto del superficario

La stima del valore del diritto di superficie a tempo determinato Vds si svolge attraverso la:

- determinazione del reddito netto annuo del superficario Rs
- determinazione del saggio medio commerciale r

-determinazione degli anni mancanti dall'estinzione del diritto N-m

Seguendo la formula

$$Vds = Rs \frac{q^N - 1}{r \cdot q^N} =$$

Attraverso un'attenta analisi di mercato o estrapolando i valori di locazione medi pubblicati dall'OMI e dal Borsino dell'agenzia del territorio si è valutato un canone mensile lordo pari ad euro 460,00 questo dato ci ha consentito di determinare il reddito lordo annuo RI e sottraendo dal reddito lordo le spese Rs reddito netto annuo pari a 3.588,00 euro

TAB 4

Calcolo reddito netto annuo quantità

Canone mensile lordo 460,00€

Reddito annuo 5520,00 €

Spese annue 35%

Reddito netto 3588,00€

TOTALE 3588,00€

Assumendo il montante unitario $q = (1+r)$ ove r si assume pari al 3 % per cui $q = (1+0,03)$

cioè $q = 1,03$

N = Durata in anni del Diritto di Superficie (99anni) come da Convenzione atto del Notaio Saro Di Trapani del 14-12-2000 n 3281 e trascritto a Siracusa il 28/12/2000 ai numeri 19281/14966.

m = Anno a cui si riferisce la stima (2024). Nel calcolo si è considerato che la costituzione del diritto coincide con la fine lavori (2001) pertanto si considerano trascorsi 23 Anni

$$Vds = Rs \frac{q^{N-m} - 1}{r \cdot q^{N-m}} = 3588,00 \frac{(1+0,03)^{76} - 1}{0,03 \cdot (1+0,03)^{76}} = 108.280,71$$

TAB 5

Stima del valore a nuovo 113.280,00

Stima diritto superficario 108.280,71

Somma 221.560,00€

Media aritmetica $221.560,00\text{€}/2=110.780,00\text{€}$

Il valore del bene ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati

110.780,00€

10_Valutazione del Bene 2

Per la scelta del procedimento di stima è necessario, rifarsi alla natura dei beni in valutazione oltre della consistenza e destinazione dell'immobile, dello stato di manutenzione e di conservazione, della zona urbana. Tenuto conto che l'unità immobiliari oggetto di stima, fa parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà del Comune di Siracusa, concesso in diritto di superficie, la valutazione riguarderà la proprietà dell'immobile in diritto di Superficie.

La Sottoscritta ritiene che il Valore della Quota 1/1 di proprietà dell'immobile in Diritto di Superficie da porre a base d'asta è pari alla media ponderata dei valori ricavati dai seguenti due criteri di stima:

- Calcolo Valore a nuovo dell'unità immobiliare il Valore di Costruzione dell'immobile attualizzato poi corretto con coefficienti in funzione della vetustà e degrado.
- Calcolo del Valore del Diritto di Superficie.

Stima dell'unità immobiliare

Alla stima dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

Stima del Valore a nuovo dell'unità immobiliare basato sulla determinazione alla data attuale del valore di costruzione dedotto di congrua aliquota percentuale che tenga conto del degrado e della vetustà fisica e dell'obsolescenza tecnologica e funzionale.

Stima del diritto di superficie ovvero il diritto del superficiario, colui al quale il proprietario del terreno ha concesso il potere di costruire.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data ed al contesto in cui sono state effettuate le relative indagini.

Stima Sintetica in base al valore di libero mercato del bene 2

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.

a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali, è pari a **16,00 mq;**

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

modifiche dovute a variabili commerciali e che non è possibile determinare matematicamente e in modo puntuale per tutto il territorio nazionale.

Pertanto dopo aver confrontato i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio di Siracusa e quelli delle agenzie immobiliari operanti nella zona, relativamente ad immobili simili, si riportano i seguenti dati:

Fonti indirette:

Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio – Anno 2023 – 1° semestre

Zona: Periferica/Quartieri: Priolo-Cappuccini-Stazione-S.Lucia-Quallaci-Vittorini-Marina
Vecchia-Mare Vecchio-Vie Papa Giovanni- S. Lucia-Cappellini

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale

Valori Mercato BOX (€/mq): MIN € 300,00 – MAX € 450,00 su Superficie Lorda

Valori Locazioni BOX (€/mqxmese): MIN 1,10 – MAX € 1,60 su Superficie Lorda

Fonti dirette:

Non avendo accesso a banche di dati di transazioni immobiliari effettive, si è fatto ricorso alle informazioni raccolte presso le agenzie territoriali del settore e ai dati provenienti dalla pubblicità immobiliare presente nei portali dedicati.

Si riassumono nella seguente *Tabella 1* i valori di mercato degli immobili in vendita presi in esame:

Tabella 1 _ Immobili in vendita

IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZI RICHIESTI	PREZZO/MQ
V1	20	€ 27.000	€ 1300
V2	27	€ 33.000	€ 1200
V3	48	€ 40.000	€ 830

Il prezzo minimo si rileva sull'immobile V3 ed è pari a 830,00 €/mq. Il prezzo massimo si rileva sull'immobile V1 ed è pari a 1300,00 €/mq.

FONTE	Valori medi in zona €/mq
Valore OMI	375,00
Agenzie immobiliari	1.065,00
MEDIA	720,00

Quindi si assume un valore medio unitario di 720,00 €/mq;

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

$$\blacksquare \mathbf{VR} = 16,00 \text{ mq} \times 720,00 \text{ euro/mq} = \mathbf{11.500,00 \text{ euro (arrotondato)}}$$

Stima del diritto del superficario

La stima del valore del diritto di superficie a tempo determinato Vds si svolge attraverso la:

- determinazione del reddito netto annuo del superficario Rs
- determinazione del saggio medio commerciale r
- determinazione degli anni mancanti dall'estinzione del diritto N-m

Seguendo la formula

$$Vds = Rs \frac{q^N - 1}{r \cdot q^N} =$$

Attraverso un'attenta analisi di mercato o estrapolando i valori di locazione medi pubblicati dall'OMI e dal Borsino dell'agenzia del territorio si è valutato un canone mensile lordo pari ad euro 53,00 questo dato ci ha consentito di determinare il reddito lordo annuo RI e sottraendo dal reddito lordo le spese Rs reddito netto annuo pari a 636,00 euro

TAB 4

Calcolo reddito netto annuo quantità

Canone mensile lordo 53,00€

Reddito annuo 636,00 €

Spese annue 35%
 Reddito netto 413,40€
 TOTALE 413,40€

Assumendo il montante unitario $q = (1+r)$ ove r si assume pari al 3 % per cui $q = (1+0,03)$

cioè $q = 1,03$

N = Durata in anni del Diritto di Superficie (99anni) come da Convenzione atto del Notaio Saro Di Trapani del 14-12-2000 n 3281 e trascritto a Siracusa il 28/12/2000 ai numeri 19281/14966.

m = Anno a cui si riferisce la stima (2024). Nel calcolo si è considerato che la costituzione del diritto coincide con la fine lavori (2001) pertanto si considerano trascorsi 23 Anni

$$Vds = Rs \frac{q^{N \cdot m} - 1}{r \cdot q^{N \cdot m}} = 413,40 \frac{(1+0,03)^{76} - 1}{0,03 \cdot (1+0,03)^{76}} = 12.475,00$$

TAB 5

Stima del valore a nuovo 11.500,00

Stima diritto superficario 12.475,00

Somma 23.975,00€

Media aritmetica $221.560,00€ / 2 = 12.000,00€$ (arrotondato)

Il valore del bene ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati è di **12.000,00€**

11_Conclusioni

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

- Lotto di vendita 1: 110.780,00 €

Appartamento al foglio 43 – p.lla 2841_sub.23

A questo valore vengono detratte le relative spese prima calcolate a regolarizzare l'immobile; riepilogando i costi da sostenere avremo:

Oneri per regolarizzazione urbanistica/catastale	€	3.172,00
Debiti condominiali	€	3.513,28
Totale	€	6.685,28
Valore immobile	€	110.780,00
A detrarre	€	6.685,28
Valore di mercato	€	(arrotondato) 104.000,00

- Lotto di vendita 2: 12.000,00 €.

Garage al foglio 43 – p.lla 2841_sub.6

Si riportano di seguito i risultati del valore di stima trovati:

Valore di mercato del bene 1	104.000,00 €
Valore mercato del bene 2	12.000,00 €

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

allegato 1: Ispezioni catastali

- *visure storiche*
- *planimetrie catastali*
- *estratto di mappa*

allegato 2: comunicazione operazioni peritali alle parti

- *comunicazione alle parti con raccomandata A/R*
- *comunicazione alle parti attraverso PEC*

allegato 3: verbale di sopralluogo

allegato 4: Documentazione fotografica del compendio pignorato;

allegato 5: planimetria dello stato di fatto

allegato 6: certificati di residenza e famiglia

allegato 7: ispezione ipotecaria

allegato 8: attestazione situazione contabile Condominio

allegato 9: documentazione urbanistica

allegato 10: APE_attestato di prestazione energetica

allegato 11: Ricevute di avvenuto invio alle parti di copia della Relazione di CTU

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

Siracusa, 28/02/2024

C.T.U.

Arch. Giuseppina Corso