

# TRIBUNALE DI SIRACUSA – ESECUZIONI IMMOBILIARI

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N. 252/2023

GIUDICE DOTT.SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO

Cred. procedente: [REDACTED]  
rappresentata da: Avv. Alessandro BARBARO

Debitori: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Custode dell'imm.: Avv. Gaetano SCIFÒ

**C.T.U. incaricato: Arch. Alessandro MAURO**

Siracusa, 04.06.2024

Arch. Alessandro MAURO



# INDICE

## 1 | Premessa

- 1.1 Nomina del C.T.U.
- 1.2 Inizio delle operazioni peritali
- 1.3 Individuazione dei lotti di vendita

## 2 | Relazione di Stima del *Lotto unico*

- 2.1 Identificazione del bene pignorato
- 2.2 Descrizione analitica del bene pignorato
- 2.3 Stato di possesso del bene pignorato
- 2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato
- 2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico
- 2.6 Stima del bene pignorato
- 2.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

## 3 | Disegni e immagini

disegno 1, *Lotto unico*, planimetria generale con individuazione dell'immobile

disegno 2, *Lotto unico*, pianta piano terra

disegno 3, *Lotto unico*, pianta primo piano

immagini 1/7, *Lotto unico*

## 4 | Allegati

4.1 Decreto di nomina dell'esperto stimatore del 18.03.2024

4.2 Visura storica per immobile relativa al Foglio 21, Particella 636, Comune di Floridia (04.04.2024)



4.3 Planimetria catastale relativa al Foglio 21, Particella 636, Comune di Floridia (05.04.2024)

4.4 Estratto di mappa relativo al Foglio 21, Particella 636, Comune di Floridia (04.04.2024)

4.5 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 21, Particella 636, Comune di Floridia (17.05.2024)

4.6 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (17.05.2024)

4.7 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (17.05.2024)

4.8 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (17.05.2024)

4.9 Copia del Certificato di destinazione urbanistica relativo all'immobile oggetto di pignoramento, rilasciata dal Comune di Floridia

4.10 Attestazione di Prestazione Energetica dell'appartamento oggetto di perizia



## 1 | Premessa

### 1.1 Nomina del C.T.U.

Con provvedimento del 18.03.2024, la Giudice, dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO, nominava lo scrivente, architetto Alessandro MAURO (iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa con il numero 838, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa) C.T.U. del procedimento n.252/2023 (Allegato 4.1).

Il C.T.U. ha fatto richiesta, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Floridia e presso l'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa, di documenti relativi all'immobile oggetto di procedura. In dettaglio:

- Visura storica per immobile e planimetria catastale relativi all'immobile oggetto di questa procedura, rilasciati dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegati 4.2/4.4).
- Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 21, Particella 636, del Comune di Floridia, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.5).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.22397, Registro particolare n.14821 del 24.09.2008), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.6).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.22398, Registro particolare n.4851 del 24.09.2008), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.7).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.16848, Registro particolare n.11506 del 15.07.2010), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.8).
- Copia del Certificato di destinazione urbanistica relativo all'immobile oggetto di pignoramento, rilasciato dal Comune di Floridia (Allegato 4.9).

### 1.2 Inizio delle operazioni peritali

In data 08.04.2024 il C.T.U., dopo accordi intercorsi con il Custode degli immobili, ha effettuato le operazioni peritali nell'immobile pignorato effettuando rilievo metrico e fotografico dei luoghi.



### 1.3 Individuazione dei lotti di vendita

Il sottoscritto C.T.U. ha individuato un unico lotto di vendita:

*Lotto unico:*

– Abitazione in appartamento, Via Torino, 91, piano T-1°, Floridaia (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 636, Comune di Floridaia (SR).



## 2 | Relazione di Stima del *Lotto unico*

### 2.1 Identificazione del bene pignorato

Il bene pignorato è un piccolo edificio di due livelli (piano terra più primo piano) sito a Floridia, in provincia di Siracusa, in Via Torino 91 ([disegno 1](#), [foto 1-2](#)). L'edificio è classificato dal P.R.G. come zona B: «aree parzialmente o totalmente edificate».

Alla data del 04.04.2024, giorno in cui sono state effettuate le visure storiche dell'immobile, l'appartamento risultava censito al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 636, del Comune di Floridia; appartenente alla categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), Classe 2, Consistenza 5,5 vani, per una Rendita di 238,60 euro ([Allegato 4.2](#), [Allegato 4.3](#), [Allegato 4.4](#)).

Le coordinate G.P.S. sono: latitudine = 37,077; longitudine = 15,158

### 2.2 Descrizione analitica del bene pignorato

Com'è possibile verificare dai disegni e dalle immagini allegate, il bene è composto da due livelli. Varcando la porta d'accesso ([disegno 2](#)), collocata al civico 91 di Via Torino ([foto 2](#)), si accede in un disimpegno che consente l'ingresso all'appartamento al piano terra o, tramite due rampe di scale, al piano superiore. Un lungo corridoio ([A1|corridoio](#)) distribuisce tutti gli ambienti della casa ([foto 3-4](#)).

La prima stanza servita ([A2|camera](#)) è ampia quasi 15 m<sup>2</sup> ed è dotata di una finestra con affaccio sulla Via Torino.

La stanza seguente ([A3|camera](#)) è invece ampia circa 20 m<sup>2</sup>, ed è dotata di una finestra con affaccio sul patio interno ([foto 5](#)).

Sono poi presenti tre stanze di piccole dimensioni, tutte affacciate sul patio. La prima ([A4|camera](#)) è ampia appena 6,50 m<sup>2</sup> ([foto 6](#)). La seconda ([A5|bagno](#)) è un bagno di quasi 5 m<sup>2</sup>, dotato di lavabo a colonna, vaso igienico, bidet e gli allacci necessari alla installazione di una lavatrice ([foto 7](#)). La terza ([A6|bagno](#)) è un altro bagno, di 5,33 m<sup>2</sup>, dotato di lavabo a colonna, vaso igienico e un'ampia doccia ([foto 8](#)).

L'ultima stanza dell'appartamento è una cucina ([A7|cucina](#)), un locale ampio 22,62 m<sup>2</sup>, dotato degli allacci necessari alla installazione di una cucina e di una portafinestra che consente l'accesso al patio ([foto 9-10](#)).

Il patio ([A8|patio](#)) è ampio 11,69 m<sup>2</sup> ed è dotato di un lavatoio ([foto 11-12](#)).

L'appartamento al piano terra è, all'interno, in discreto stato di conservazione. Tutte le stanze sono pavimentate con graniglia di marmo, tranne i bagni, che sono piastrellati. Le



porte interne hanno una finitura a effetto legno, gli infissi esterni sono di legno, con vetro singolo e persiane.

Il bene è allacciato alla rete elettrica e idrica, e non presenta condizionatori o impianti di riscaldamento.

Al piano superiore, come detto, è presente un altro appartamento, non accatastato e realizzato abusivamente (disegno 3). Il primo locale raggiunto varcando la porta d'accesso (B1|ingresso-soggiorno) è ampio circa 25 m<sup>2</sup> ed è dotato di una finestra con affaccio sul patio sottostante e di una portafinestra che consente l'accesso a un terrazzo (foto 13).

Il terrazzo (B2|terrazzo) accessibile dall'ambiente precedentemente descritto, è dotato di balcone ed è ampio circa 24 m<sup>2</sup> (foto 14).

Come nell'abitazione sottostante anche in questo appartamento sono presenti tre stanze affiancate, di piccole dimensioni, tutte affacciate sul patio. La prima (B4|cucina), è ampia 6,50 m<sup>2</sup> ed è dotata degli allacci necessari alla installazione di una cucina (foto 15). La seconda stanza è un bagno (B5|bagno), ampio 4,68 m<sup>2</sup> e dotato di lavabo a colonna, vaso igienico e una doccia (foto 16). La terza stanza (B6|camera) è invece ampia 5,33 m<sup>2</sup> (foto 17).

L'ambiente seguente (B7|camera) è ampio 17,51 m<sup>2</sup> ed è dotato di una finestra collocata sul lato Est (foto 18). Da questa stanza è possibile accedere all'ultima camera dell'appartamento (B8|camera), un piccolo locale di 7,36 m<sup>2</sup>, dotato di una finestra con affaccio sul patio (foto 19).

L'appartamento al primo piano è all'interno in uno stato di conservazione mediocre. In più ambienti sono presenti tracce di infiltrazione dalla copertura o di umidità alle pareti. Tutte le stanze, eccetto le ultime due descritte, sono pavimentate con piastrelle di varie forme e colori, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le stanze denominate B7|camera e B8|camera non hanno pavimentazione e alle pareti manca lo strato di finitura e la tinteggiatura. Le porte interne hanno una finitura a effetto legno, mentre gli infissi esterni sono di legno, con vetro singolo.

Il bene è allacciato alla rete elettrica e idrica, e non presenta condizionatori o impianti di riscaldamento.

### 2.3 Stato di possesso del bene pignorato

Il bene in oggetto risulta intestato ai signori: [REDACTED], proprietaria per la quota di 4/6, [REDACTED] e [REDACTED]





## 2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico

L'edificio che costituisce il bene oggetto di pignoramento immobiliare, sito in Via Torino 91 a Floridia, è classificato dal P.R.G., come descritto dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 4.9), come zona B: «aree parzialmente o totalmente edificate».

Il piano terra dell'edificio è stato costruito abusivamente ma il 28.04.1986 (prot. n.6136, pratica 302) è stata presentata la richiesta di Condonò edilizio dalla signora Maria FARACI. Dalla visione dei documenti, conservati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale di Floridia, ho potuto verificare che la pratica non si è conclusa a causa del mancato pagamento dei seguenti importi: oneri di urbanizzazione (268,43 €) e costo di costruzione (347,58 €). Non essendosi conclusa la pratica non è stato possibile avere copia dei documenti conservati. Il piano terra dell'edificio è stato dunque costruito abusivamente ed è sanabile, a condizione del pagamento di 616,01 €; la visione dei disegni allegati, inoltre, conferma che il fabbricato, al piano terra, non ha subito modifiche.

Anche il primo piano dell'edificio è stato realizzato abusivamente – non è rappresentato nei disegni allegati alla richiesta di Condonò edilizio – ma questa porzione di fabbricato non è sanabile. Il primo piano, infatti, riprendendo l'abitazione del piano terra, ha quasi tutti gli affacci sul patio interno. Le caratteristiche di cortili, chiostrine o pozzi luce, sono normate dal Regolamento Tipo Edilizio Unico della Regione Sicilia (art. 2, Legge Regionale 10 agosto 2016, n.16 e s.m.i. – art. 29, Legge Regionale 13 agosto 2020, n.19 e s.m.i). All'Articolo 89 si legge che la superficie netta di corti o cortili «non deve essere inferiore ad un ottavo di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4». La superficie interna della corte è inferiore, anche se di poco, a un ottavo della superficie delle pareti delimitanti, e presenta due lati di 1,9 metri, dunque inferiori ai 4 richiesti. L'Articolo 90 della stessa legge descrive invece le caratteristiche dei cavedi, pozzi luce o chiostrine. In questi ambienti possono affacciarsi solo locali accessori e di servizio, come corridoi e bagni, inoltre, per il caso specifico il lato minimo deve essere non inferiore a 2,5 metri, anche questa prescrizione non è rispettata. In sintesi, dunque, il primo piano è abusivo e, a causa della presenza di un patio che non rispetta la normativa per potere essere classificato né come corte o cortile, né come cavedio, pozzo luce o chiostrina, non è sanabile, a meno di profonde trasformazioni.

Nel paragrafo 2.7 verranno calcolati i costi per la sanatoria e quelli per il ripristino dei locali non sanabili.



Infine, l'immobile oggetto di pignoramento non possedeva Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatta nell'occasione di questa perizia dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 4.10)

## 2.6 Stima del bene pignorato

Per la valutazione dell'immobile pignorato il C.T.U. si è avvalso di due metodi di stima: il *metodo analitico* (o per capitalizzazione del reddito) e il *metodo sintetico-comparativo*. Per giungere alla stima ultima del bene verrà effettuata la media fra i due risultati ottenuti.

Prima di applicare i metodi individuati è necessario calcolare la superficie commerciale del locale. Il calcolo è stato effettuato secondo le istruzioni dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici dei vani principali e accessori, e dalle pertinenze esclusive (di ornamento e accessorie). Il primo piano, come specificato al paragrafo precedente, essendo abusivo e non sanabile non verrà conteggiato come superficie abitabile, questa superficie verrà invece conteggiata come terrazzo.

La superficie dei vani principali e accessori del piano terra è pari a 122,40 m<sup>2</sup>, mentre presenta, come pertinenze di ornamento di uso esclusivo, il patio (della superficie di 11,69 m<sup>2</sup>) e il terrazzo (della superficie di 113,20 m<sup>2</sup>).

La superficie del patio va calcolata al 30% fino a 25 mq, e al 10% la superficie eccedente; pertanto la superficie utile al fine dell'ottenimento della superficie commerciale è pari a: 3,51 m<sup>2</sup>.

La superficie della terrazza, non essendo direttamente collegata all'appartamento, va calcolata al 15% fino a 25 mq, e al 5% la superficie eccedente; pertanto la superficie utile al fine dell'ottenimento della superficie commerciale è pari a: 3,75 + 4,41 = 8,16 m<sup>2</sup>.

La superficie totale commerciale sarà dunque pari a: 122,40 + 3,51 + 8,16 = 134,07.

**La superficie totale commerciale è dunque pari a 134,07 m<sup>2</sup>.**

### *Stima mediante metodo analitico*

Questo metodo di stima è basato sulla ipotetica rendita che il bene è in grado di produrre.

La stima si ricava dall'applicazione della seguente formula:  $V_m = R_n/r$ .

In base alle informazioni reperite presso le agenzie immobiliari del comune di Floridia, ai valori forniti dall'O.M.I., e a quelli forniti dal Borsino Immobiliare, il prezzo medio di



locazione per immobili aventi caratteristiche tipologiche e stato di consistenza pari al bene in oggetto, e situati nella medesima zona della città, è di circa 280,00 € mensili.

Al valore individuato vanno decurtate le spese di manutenzione e gestione del bene, che vengono valutate nel 20% del valore, dunque:

$$R_n = 224 \text{ €} \times 12 \text{ mensilità} = 2.688,00 \text{ €}$$

dividendo per  $r = 0,038$  si ottiene il valore analitico dell'immobile:

$$V_1 = 2.688,00 / 0,038 = 70.736,84 \text{ €}$$

#### *Stima mediante metodo sintetico-comparativo*

Questo metodo consiste nell'individuazione del costo al metro quadrato di immobili con simili caratteristiche, stato di conservazione e area d'ubicazione. Il prezzo di mercato per l'immobile in oggetto, ottenuto consultando i valori indicati dall'O.M.I., il Borsino Immobiliare, e varie agenzie immobiliari, è stato stabilito in 550,00 €/mq.

Il valore del bene secondo tale metodo di stima è:

$$V_2 = 550,00 \text{ (€)} \times 134,07 \text{ (m}^2\text{)} = 73.738,50 \text{ €}$$

Facendo una media fra il primo e il secondo valore individuato ricaveremo la stima del bene:

$$V_{\text{immob.}} = (V_1 + V_2) / 2$$

$$V_{\text{immob.}} = (70.736,84 + 73.738,50) / 2 = 72.237,67 \text{ €}$$

$$V_{\text{immob.}} = \mathbf{72.237,67 \text{ €}}$$

## **2.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale**

Il piano terra dell'immobile, come specificato al paragrafo 2.5, non è in regola sotto il profilo edilizio e urbanistico, ma può essere regolarizzato versando 616,01 €.



Il primo piano è invece abusivo e non sanabile e verrà dunque calcolato il costo della sua demolizione. Il costo, ottenuto dall'applicazione dei prezzi contenuti nel Prezzario Regionale, è pari a: 3.978,26 €.

Valore venale dell'immobile	72.237,67 €
Costo per la regolarizzazione dell'immobile	3.978,26 €
<b>Valore finale del bene</b>	<b>68.259,41 €</b>

