

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 31 REG. ESEC. IMM. ANNO 1991

[REDACTED]

contro

[REDACTED] 3

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA CONCITA CULTRERA

CTU

ARCH. GIULIANA LA ROSA

Architetto Giuliana La Rosa

Via Maestranza 40 – 96100 Siracusa – tel. 328/1417787

posta certificata giuliana.larosa@archiworldpec.it

Iscritto all'ordine degli Architetti, Planificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa al n° 745.

Iscritto all'Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa



INDICE

•INTRODUZIONE E PREMESSA _____	pag. 4
•SCOPI DELLA RELAZIONE DEL C.T.U. _____	pag. 4
•IDENTIFICAZIONE DEL BENE E CORRISPONDENZA TRA I DOCUMENTI _____	pag. 6
•STIMA DEL LOTTO 1 _____	pag. 7
1) INDIVIDUAZIONE _____	pag. 7
2) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA _____	pag. 7
3) STATO DI POSSESSO _____	pag. 11
4) FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE _____	pag. 11
5) FORMALITA', VINCOLI, ONERI CHE VERRANNO CANCELLATE _____	pag.11
6) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA _____	pag. 12
7) EVENTUALI COSTI PER REGOLARIZZARE IL BENE _____	pag. 12
8) ATTESTAZIONE ENERGETICA _____	pag. 13
9) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE _____	pag. 13
•STIMA DEL LOTTO 2 _____	pag. 15
1) INDIVIDUAZIONE _____	pag. 15
2) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA _____	pag. 15
3) STATO DI POSSESSO _____	pag. 21
4) FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE _____	pag. 21
5) FORMALITA', VINCOLI, ONERI CHE VERRANNO CANCELLATE _____	pag.21
6) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA _____	pag. 22
7) EVENTUALI COSTI PER REGOLARIZZARE IL BENE _____	pag. 23
8) ATTESTAZIONE ENERGETICA _____	pag. 23
9) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE _____	pag. 24
•CONCLUSIONI _____	pag. 26
•ALLEGATI _____	pag. 27



ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato 1: comunicazioni alle parti _____ pag. 27

– ~~Email agli avvocati~~

Allegato 2: verbale di sopralluogo _____ pag. 32

– *verbale di sopralluogo del 12 Gennaio 2016 – LOTTO 1*

– *verbale di sopralluogo del 07 Gennaio 2016 – LOTTO 2*

Allegato 3: ispezioni catastali _____ pag. 39

– *visura storica, estratto di mappa catastale e planimetria del LOTTO 1*

– *visura storica, estratto di mappa catastale e planimetria del LOTTO 2*

Allegato 4: repertorio fotografico _____ pag. 50

– *LOTTO 1: foto da 1 a 10*

– *LOTTO 2: foto da 11 a 30*

Allegato 5: ispezioni ipotecarie sul bene _____ pag. 64

– *Ispezione ordinaria sul LOTTO 1*

– *Ispezione ordinaria sul LOTTO 2*

Allegato 6: ispezione all'Ufficio Tecnico di Siracusa _____ pag. 69

– *Istanza per ricerca regolarità urbanistica – riguardante LOTTO 1 e LOTTO 2*

– *Progetto Approvato del 03/01/1966 – riguardante il fabbricato in cui si inserisce il LOTTO 1*

– *Autorizzazione di Abitabilità – riguardante il fabbricato in cui si inserisce il LOTTO 1*

– *Attestazione redatta dall'Ufficio Speciale Sanatoria - riguardante il LOTTO 2*

– *Istanza per richiesta Destinazione urbanistica LOTTO 1*

– *Certificato di Destinazione Urbanistica LOTTO 1*

– *Istanza per richiesta Destinazione urbanistica LOTTO 2*

– *Certificato di Destinazione Urbanistica LOTTO 2*

Allegato 7: certificazione energetica _____ pag. 88

Allegato 8: casi di esclusione redazione APE _____ pag. 95



INTRODUZIONE E PREMESSA

Alle ore 9:30 del 20 Ottobre 2015, presso il Tribunale di Siracusa, durante l'udienza per la procedura esecutiva n° 31/1991, promossa da **BRUNO MAURO** contro **FONITANA** **IMMOBILIARE** + 3, al sottoscritto C.T.U. arch. La Rosa Giuliana è stato conferito incarico di stima dal Giudice dell'Esecuzione, dr.ssa Concita Cultrera, ed è stato assegnato il termine per la consegna (45 giorni prima dell'udienza del 26/04/2016).

SCOPI DELLA RELAZIONE DEL C.T.U.

Nel mandato il Giudice dell'Esecuzione dispone che l'esperto:

•

- A) **CONTROLLI** la completezza della documentazione ipotecaria e catastale, di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c (estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
- B) **COMUNICHI** alle parti, a mezzo posta, email o fax, l'inizio delle operazioni peritali;
- C) **PROVVEDA**
- all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei data 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 suoi relativi costi;
- D) **REDIGA** tante sezioni 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, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;
 - 2) una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
 - 3) l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di



scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

- 4) l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o eventuali diritti demaniali;
- 5) l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 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 prevista dalla vigente normativa;
- 7) in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ovvero, in di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo 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, per un periodo di dieci anni;
- 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 ai sensi dell'art. 6 d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusivi e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;
- 9) la valutazione dei beni, indicando distintamente:
 - . il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
 - . i criteri di stima utilizzati;
 - . le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
 - . gli adeguamenti e correzioni di stima
 - . il valore finale del bene, al netto di costi di sanatoria;
- 10) nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile; 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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E CORRISPONDENZA TRA I DOCUMENTI

Dal controllo della documentazione in mio possesso, presente all'interno del fascicolo d'ufficio, i due beni in esame, individuati nell'atto di pignoramento del 1991, corrispondono con i dati presenti nelle visure catastali, nelle certificazioni notarili e nella nota di trascrizione in rinnovazione del pignoramento (registro generale 5384 – registro particolare 4160 – trascrizione del 20/04/2015), corretta in seguito al verbale del 14/01/2015 redatto dal Giudice dell'esecuzione, Dr. Mangano, che evidenziava un errore materiale nell'individuazione catastale di uno dei due beni.

Dopo aver quindi controllato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c, aver eseguito le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio e all'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, e dopo aver quindi acquisito la documentazione necessaria per poter meglio adempiere al mandato affidatomi, la sottoscritta ha provveduto a fissare la data per l'inizio delle operazioni peritali, facendone comunicazione alle parti a mezzo email tramite posta certificata (*allegato 1*).

Si procede con la redazione della stima, seguendo le sezioni precedentemente individuate all'interno degli SCOPI DELLA RELAZIONE DEL C.T.U. e distinguendo:

LOTTO 1) individua il bene identificato al N.C.E.U. del comune di Siracusa al foglio 33 particella 981, sub 4, categoria A/3 "abitazione di tipo economico", classe 1, consistenza 6 vani, intestato a **[REDAZIONE]** (proprietario per 1/2), nato a Siracusa il 21/08/1936 e a **[REDAZIONE]** (proprietaria per 1/2), nata a Siracusa, il 25/09/1942.

LOTTO 2) individua il bene identificato al N.C.E.U. del comune di Siracusa al foglio 140 part. 472, categoria A/7 "abitazione in villini", classe 3, consistenza 7 vani, intestato a **[REDAZIONE]** (proprietaria per 1/2), nata a Noto (SR) il 29/05/1943 e a **[REDAZIONE]** (proprietario per 1/2), nato a Siracusa, il 14/03/1940.



STIMA DEL LOTTO 1 Abitazione di tipo economico a Siracusa - foglio 33 particella 981 sub 4

1) INDIVIDUAZIONE

In seguito alle operazioni peritali del 12 gennaio 2016 (*allegato 2*), le coordinate del bene coincidono con quelle presenti nel verbale di pignoramento e nella certificazione notarile ipocatastale del dott. Egidio Santangelo (atti presenti in fascicolo), ma non con quelli presenti nella visura catastale (*allegato 3 – visura n. SR0125738 del 17/11/2015*).

Accesso: Il bene è sito in Siracusa presso il Ronco V di Via Filisto n. 10 e non al Ronco II, come si legge nella visura catastale (*allegato 4 - foto 1*).

Tipologia: Il bene è ubicato al piano terra e fa parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo piano), con unico ingresso, corpo scala interno che collega i vari livelli e con una copertura a terrazza praticabile.

Pertinenze e accessori: Fa parte del bene un piccolo casotto, realizzato con struttura precaria removibile.

Parti comuni: Oltre al vano scala di collegamento ai vari piani, l'intero fabbricato presenta due cortili comuni, di cui uno godibile quasi esclusivamente dal bene.

2) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA

Epoca di realizzazione e sistema costruttivo: Dallo stato di conservazione, dalle patologie visibili dei materiali, dai documenti in mio possesso, dall'abitabilità del 1969, si deduce che il fabbricato, di cui fa parte il bene, sia stato realizzato negli anni '60 con una struttura portante in conglomerato cementizio dello spessore di 35 cm circa e con tramezzature interne da 12 cm circa.

Caratteristiche del fabbricato: Il fabbricato è costituito da quattro piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo), con unico ingresso, corpo scala interno che collega i vari livelli e con una copertura a terrazza praticabile. Il prospetto principale si affaccia sul Ronco V di Via Filisto ed è caratterizzato al piano terra da un portone d'ingresso centrale con a destra e a sinistra due aperture/garage che presentano serrande avvolgibili in alluminio; una finestra centrale che individua il corpo scala, separa al primo, al secondo e



al terzo livello due balconi per piano ognuno con due aperture.

Le facciate esterne rifinite con intonaco civile si presentano in discrete condizioni di manutenzione, con rete di protezione nei sotto balconi (*allegato 4 - foto 2*).

Contesto: L'edificio si sviluppa nel quartiere Acradina di Siracusa, in una zona saturata di abitazioni, come si vede dallo stralcio di aerofotogrammetria di Google Maps.



La zona è caratterizzata da costruzioni di prevalente carattere residenziale, con i piani terra utilizzati o come garage o come attività commerciali. Presenta tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria con i principali servizi di quartiere. All'ingresso del Ronco si trova un distributore di benzina

Descrizione del bene: Dal civico 10 del Ronco V di Via Filisto varcato il portone d'ingresso in un buono stato di conservazione si accede all'androne/vano scala di collegamento ai vari livelli.

Proseguendo al piano terra, attraverso una porta in legno non blindata si accede al LOTTO 1, che si compone di un corridoio, una stanza da letto (*allegato 4 - foto 3*), una sala da pranzo (*allegato 4 - foto 4*), una cucina (*allegato 4 - foto 5*), un soggiorno (*allegato 4 - foto 6*), un'altra stanza da letto (*allegato 4 - foto 7*) e un servizio igienico (*allegato 4 - foto 8*). Dalla stanza da pranzo attraverso ad una porta/finestra si accede a cortile comune/pozzo luce nel quale è presente un piccolo casotto, realizzato successivamente all'epoca di costruzione dell'intero edificio, con struttura precaria removibile, con dimensioni 4,00 x 1,80 metri (*allegato 4 - foto 9*).

Tutte le pareti interne sono intonacate e si presentano in buone condizioni, il soffitto è



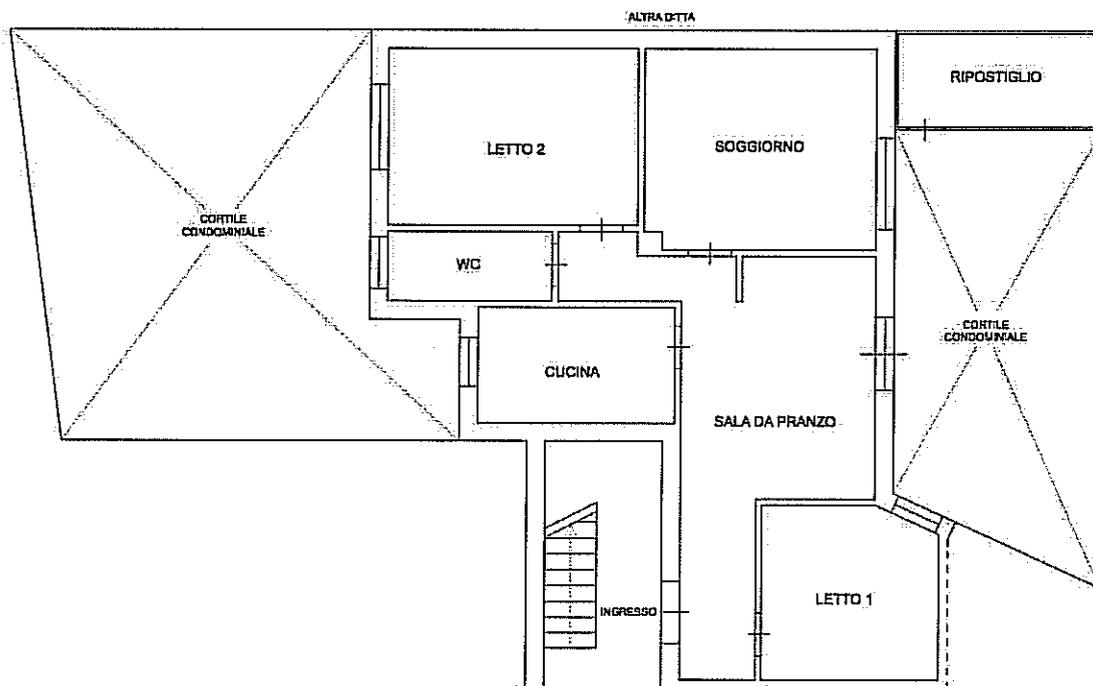
piano senza alcun controsoffitto, il pavimento omogeneo in tutta la superficie e l'altezza utile interna di circa 3,70 metri. Il bagno, completo di tutti i pezzi igienici, è rivestito con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 1,50 metri circa.

L'appartamento è provvisto dell'impianto idrico, elettrico, fognario, ma non esistono certificazioni di conformità attestanti l'esecuzione di tali impianti a regola d'arte. Non vi è alcun impianto di riscaldamento mentre la presenza di uno scaldabagno elettrico, in bagno, fornisce l'acqua calda.

I serramenti interni sono in legno color noce, ad esclusione della porta d'accesso alla cucina che è a soffietto ed è in plastica. Quelli esterni (tutte finestre tranne la porta/finestra della sala da pranzo) sono costituiti da infissi semplici in ferro e vetro con avvolgibile in plastica.

Nel complesso le condizioni di manutenzione del LOTTO 1 sono discrete, non si rilevano danni di umidità o distacco di intonaco all'interno dell'appartamento. Necessita di manutenzione nelle facciate sul cortile condominiale a causa del distacco di intonaco dai sottobalconi (*allegato 4 - foto 10*).

Di seguito la planimetria dello stato di fatto del LOTTO 1.



Si procede al calcolo della **superficie commerciale**, "superficie convenzionale vendibile", prendendo come riferimento il D.P.R. 138/98 e le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio.

Si calcolerà la **Superficie commerciale (Sc)** sommando la Superficie lorda del bene (SI) con la superficie degli Accessori (A), in questo caso il cortile comune, calcolata con un coefficiente di omogenizzazione (a):

$$Sc = SI + aA$$

La superficie lorda sarà calcolata sommando le superfici nette calpestabili di ogni ambiente che compone il bene con le superfici dei tramezzi interni, dei muri perimetrali e di confine con altre proprietà. Nella tabella di seguito si riportano i conteggi in formato tabellare degli ambienti rilevati durante il sopralluogo.

<i>Unità ambientale</i>	<i>Superf (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogenizzazione</i>	<i>sup. comm. (mq)</i>	<i>esposizione</i>	<i>condizione</i>
<i>corridoio</i>	5,10	100,00%	5,10	-	buone
<i>camera da letto 1</i>	11,20	100,00%	11,20	nord	buone
<i>sala da pranzo</i>	16,60	100,00%	16,60	nord	buone
<i>cucina</i>	8,50	100,00%	8,50	sud	buone
<i>soggiorno</i>	17,20	100,00%	17,20	nord/ovest	buone
<i>camera da letto 2</i>	16,40	100,00%	16,40	sud/ovest	buone
<i>servizio igienico</i>	4,30	100,00 %	4,30	sud	buone
<i>muri interni</i>	3,40	100,00%	3,40	-	buone
<i>muri perimetrali</i>	10,40	100,00 %	10,40	-	buone
<i>muri di confine</i>	5,90	100,00%	5,90	-	buone
<i>cortile comune</i>	40,00	25,00%	10,00	nord	buone
totale	99,00 mq (escluso cortile)		109,00 mq		

Il casottino realizzato con struttura precaria removibile non viene considerato nel calcolo della superficie utile commerciale.



3) STATO DI POSSESSO e TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Dall'analisi della Relazione Notarile Ipotecatastale, presente in fascicolo, si evince che il bene è pervenuto agli attuali proprietari, [REDACTED], attraverso atto di compravendita stipulato col signor **ROTTARO Salvatore**, nato a Siracusa il 26/05/1951. L'atto di compravendita del 30/08/1978, rogato dal notaio Francesco Grasso di Siracusa è stato trascritto il 15/09/1978 ai nn. 14547/12296.

Il bene risulta abitato dagli attuali proprietari.

4) FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'analisi dei vincoli e degli oneri giuridici è stata tratta dall'ispezione ipotecaria (*allegato 5 – ispezione n. SR 67886/3 del 11/12/2015*), effettuata presso gli Ufficio Provinciale di Siracusa – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, e dalla Relazione Notarile Ipotecatastale, documenti in fascicolo.

Domande giudiziali e altre trascrizioni: nessuna

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno

Altre limitazioni d'uso: nessuno

5) FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE VERRANNO CANCELLATI

Domande giudiziali e altre trascrizioni non opponibili all'acquirente:

1. Atto giudiziario derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso in data 08/11/1990, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/11/1990 – Registro Particolare 15166 Registro Generale 19572, in favore di [REDACTED], nato a Catania il 01/01/1949 (formalità non rinnovata).
2. Atto esecutivo cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso in



data 02/04/1991, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/04/1991 – Registro Particolare 5274 Registro Generale 6562, in favore di ██████████, e con rinnovazione del pignoramento in data 11/04/2011 – Registro Particolare 5155 Registro Generale 7111.

6) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA (allegato 6)

Circa la *Regolarità Urbanistica*, su istanza Prot. Gen. n°. 190548 del 01/12/2015 si richiede al Comune di Siracusa – Settore Pianificazione ed Edilizia Privata il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area in cui ricade il LOTTO 1.

Il bene ricade in zona "B3.2" del Piano Regolatore di Siracusa, "*Tessuto edificato denso*" ovvero aree dense che costituiscono la gran parte del tessuto centrale della città ad oriente di Viale Scala Greca. Tali parti urbane, ad uso residenziale, sono cresciute per saturazione e sostituzione progressiva di un tessuto preesistente a bassa densità e si presentano attualmente costituite prevalentemente da edifici alti misti a case basse isolate su piccoli lotti. Per le norme tecniche di attuazione si rimanda quindi a tale Certificato.

Circa la *Regolarità Edilizia*, dalle ricerche effettuate nell'archivio comunale risulta esserci un progetto datato 03/01/1966 e inoltre in data 18/02/1969 è stata rilasciata un'*autorizzazione per l'abitabilità* per tutto l'edificio di cui fa parte il LOTTO 1.

Il progetto del 1966 coincide con lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo, ad esclusione di una parete divisoria in parte eliminata per ampliare la sala da pranzo. Ai fini urbanistici, l'eliminazione parziale o totale di una parete divisoria per ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni non viene considerata un aumento della superficie utile.

7) EVENTUALI COSTI PER REGOLARIZZARE IL BENE

La lieve discordanza riscontrata non rientra in un caso di abuso edilizio, non comportando né aumento di superficie utile, né modifiche alla sagoma, ai prospetti della costruzione, alla destinazione d'uso del bene e non recando pregiudizio alla statica dell'intero immobile. Sarà opportuno presentare una relazione tecnica a firma di un



professionista abilitato alla progettazione nella quale venga asseverato il rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza vigenti. Per avere una *Regolarità Urbanistica*, il costo previsto è di circa **500,00 euro** (competenze tecniche per il professionista incaricato e spese comunali).

Circa la *Regolarità Catastale*, il bene risulta accatastato ma anche in questo caso la planimetria di riferimento risulta lievemente diversa dallo stato di fatto dei luoghi, per la lieve discordanza riscontrata. Bisognerà quindi presentare una pratica di DOCFA all'Agencia del Territorio di Siracusa con causale "diversa distribuzione interna", con un costo previsto di circa **500,00 euro** (competenze tecniche per il professionista incaricato e spese catastali).

8) ATTESTAZIONE ENERGETICA

Essendo l'immobile sprovvisto dell'attestazione di prestazione energetica, si è provveduto all'acquisizione della stessa ai sensi dell'art. 6 d. lgs. 192/2005 (allegato 7). Il documento è stato redatto e firmato dall'Ing. Carlo Imbalzano, certificatore della Regione Sicilia.

9) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1 □

Allo scopo di definire il più equo valore di mercato del bene, la sottoscritta ha ritenuto opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base al "più probabile valore di mercato", in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio di stima può elaborarsi attraverso procedimenti sintetici e analitici, ma considerando che quest'ultimo si fonda sulla capitalizzazione dei redditi si è ritenuto opportuno tralasciarlo in quanto i dati disponibili sono di scarsa attendibilità.

La stima verrà quindi condotta attraverso il **procedimento di stima sintetico comparativo**, che permette di determinare il più probabile valore di mercato per i beni immobili, confrontando i beni oggetto della valutazione con altri beni con caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale.



Ovviamente ogni bene gode di caratteristiche che lo rendono unico nel suo genere per quanto riguarda l'ubicazione, la panoramicità, la consistenza, le caratteristiche costruttive, le finiture, gli impianti presenti, ma attraverso indagini di mercato si possono reperire prezzi di immobili simili.

Dopo aver confrontato i dati presenti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa (valori OMI) e quelli delle agenzie immobiliari operanti a Siracusa, relativamente ad immobili ricadenti nel quartiere Acradina e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili al LOTTO 1 (appartamenti di circa 100 mq, in condominio e in un discreto stato di manutenzione) e, si assume come valore unitario di riferimento € 900,00 al metro quadrato di superficie commerciale

Pertanto si ottiene:

superficie commerciale	valore unitario	probabile valore venale
109,00 mq	€ 900,00	€ 98.100,00

Adeguamenti e correzioni: Ciò premesso, il più probabile valore di mercato per il bene in questione si ricava decurtando le spese previste per ottenere una regolarità urbanistica e una regolarità catastale:

valore al lordo di spese e decurtazioni	€ 98.100,00
spese per regolarizzazione urbanistica	- € 500,00
spese per regolarizzazione catastale	- € 500,00
valore al netto di spese e decurtazioni	€ 97.100,00

Possiamo arrotondare il valore di mercato del LOTTO 1 a € 97.000,00 (novantasette/00).



STIMA DEL LOTTO 2 (abitazione in villino a Siracusa - foglio 140 part. 472)

1) INDIVIDUAZIONE

In seguito alle operazioni peritali del 07 gennaio 2016 (*allegato 2*), le coordinate del bene non coincidono con quelle presenti nella visura catastale (*allegato 3 – visura n. SR0125740 del 17/11/2015*), nel verbale di pignoramento e nella certificazione notarile ipocatastale, presenti in fascicolo.

Accesso: Il bene non si trova nella Contrada Laganelli ma è ubicato presso la Salita San Domenico, con la quale confina a nord, e sugli altri lati confina con lotti di terreno agricoli non edificati (*allegato 4 - foto 11*). Non esiste un numero civico che identifica l'ingresso al bene.

Tipologia: Il LOTTO 2 individua una villetta unifamiliare su due livelli con scala interna che insiste su un lotto di terreno di circa 2.834 mq (*allegato 4 - foto 12*) con piscina.

Pertinenze e accessori: Dependance.

2) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA

Epoca di realizzazione e sistema costruttivo: Dallo stato di conservazione, dalle patologie visibili dei materiali, dai documenti in mio possesso, si deduce che il bene sia stato realizzato all'inizio degli anni '80, con pareti perimetrali doppie realizzate con doppio tavolato di elementi forati in laterizio dello spessore di circa 30 cm (*allegato 4 - foto 13*).

Caratteristiche del fabbricato: Il bene individua una villetta unifamiliare su due piani fuori terra (piano terra e primo piano), con tetti a spiovente, veranda circostante e con scala interna di collegamento tra i livelli.

Contesto: L'immobile si sviluppa in una zona periferica e agricola della città di Siracusa, a circa 10 km da quest'ultima. Come si può vedere dallo stralcio di aerofotogrammetria di Google Maps, presente nella pagina successiva, il bene (individuato in rosso) si trova a metà strada tra Siracusa e Cassibile.



Entrati nel bene, al piano terra troviamo un soggiorno (*allegato 4 - foto 15*), una cucina (*allegato 4 - foto 16*), due stanze, presumibilmente da letto (*allegato 4 - foto 17/18*) e un servizio igienico (*allegato 4 - foto 19*). Sul lato nord/ovest si estende una veranda coperta.

Uscendo dalla cucina, sul lato sud del bene, è possibile accedere al piano superiore, attraverso un vano scala interno (*allegato 4 - foto 20*). Raggiunto il piano primo, un corridoio smista ad altre due stanze, ad un bagno (*allegato 4 - foto 21/22/23*), e alle terrazze, una ad est e l'altra ad ovest (*allegato 4 - foto 24*).

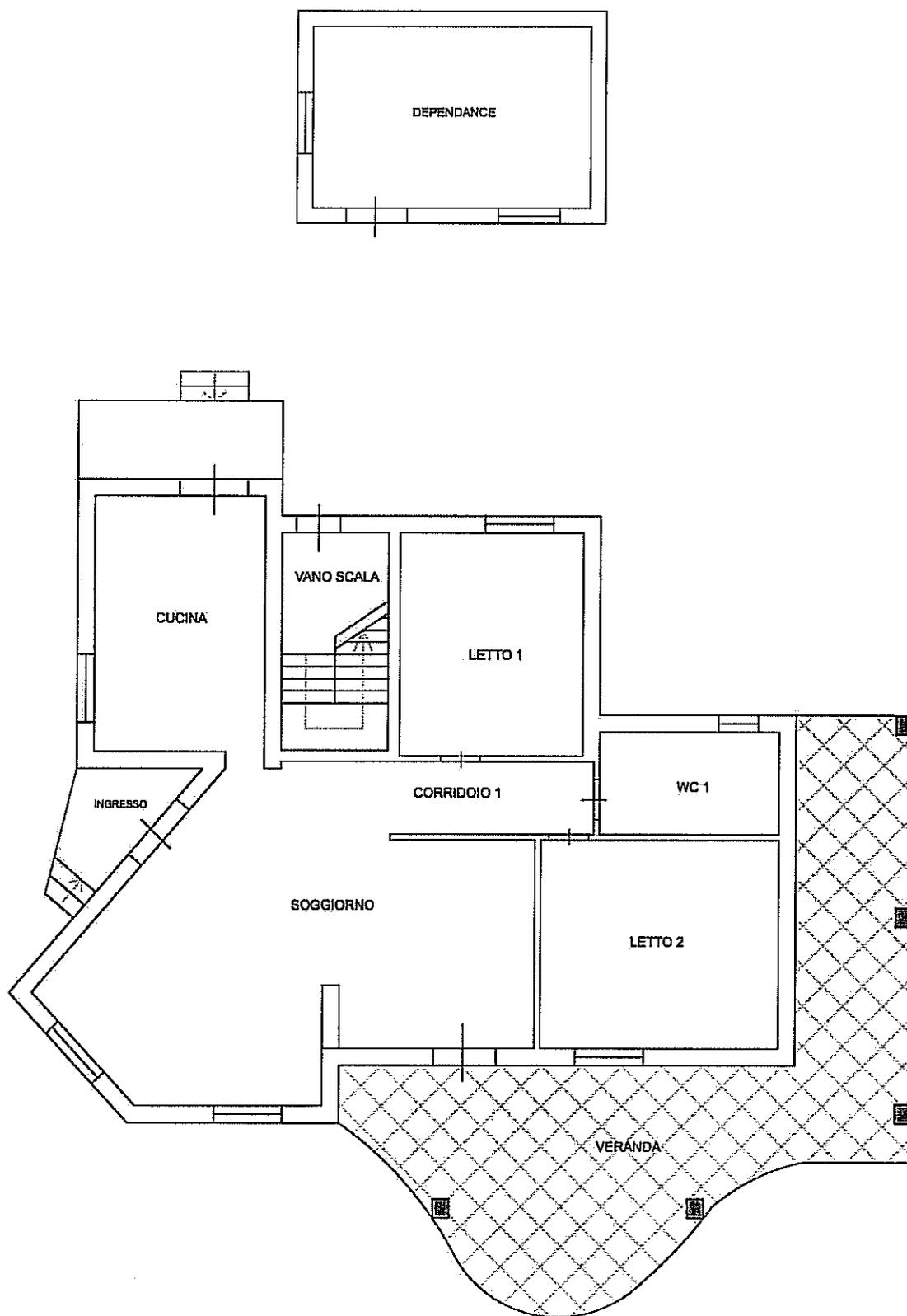
Infine, sul lato sud del terreno è stato edificato un piccolo fabbricato indipendente, una sorta di dependance (*allegato 4 - foto 25*), realizzato con la stessa tipologia costruttiva della villa, e sul lato ovest una piscina di 80 mq circa (*allegato 4 - foto 26*). Anche il giardino privato è pieno di vegetazione cresciuta senza ordine e controllo, con erbaccia sparsa e alberi di pino a confine con gli altri lotti di terreno circostanti (*allegato 4 - foto 27*).

Lo stato di manutenzione in cui versa il bene è di totale abbandono e degrado. Disabitato da anni, si presenta privo di serramenti sia esternamente che internamente (*allegato 4 - foto 28*). Gravi problemi di umidità con distacco dell'intonaco all'interno sono evidenti nella totalità delle pareti e dei solai (*allegato 4 - foto 29*). Vistosi problemi strutturali con ampie fessure orizzontali (*allegato 4 - foto 30*) in gran parte del piano terra e del vano scala, ne compromettono la staticità totale. I bagni, rivestiti con piastrelle in ceramica, sono privi dei pezzi igienici. La vegetazione infestante è ben visibile all'esterno della costruzione e nei terrazzi al piano superiore.

Nel complesso le condizioni del LOTTO 2 sono pessime e, per quanto visto, si evidenzia la necessità di una manutenzione straordinaria per risolvere in primis i problemi strutturali e poter essere ritenuto agibile e poi abitabile. L'appartamento si presenta inoltre privo di tutti gli impianti tecnologici: gli impianti elettrico, idrico, fognario sono inesistenti. All'interno del lotto di terreno è presente una trivella, anch'essa rovinata dal tempo e dall'inutilizzo.

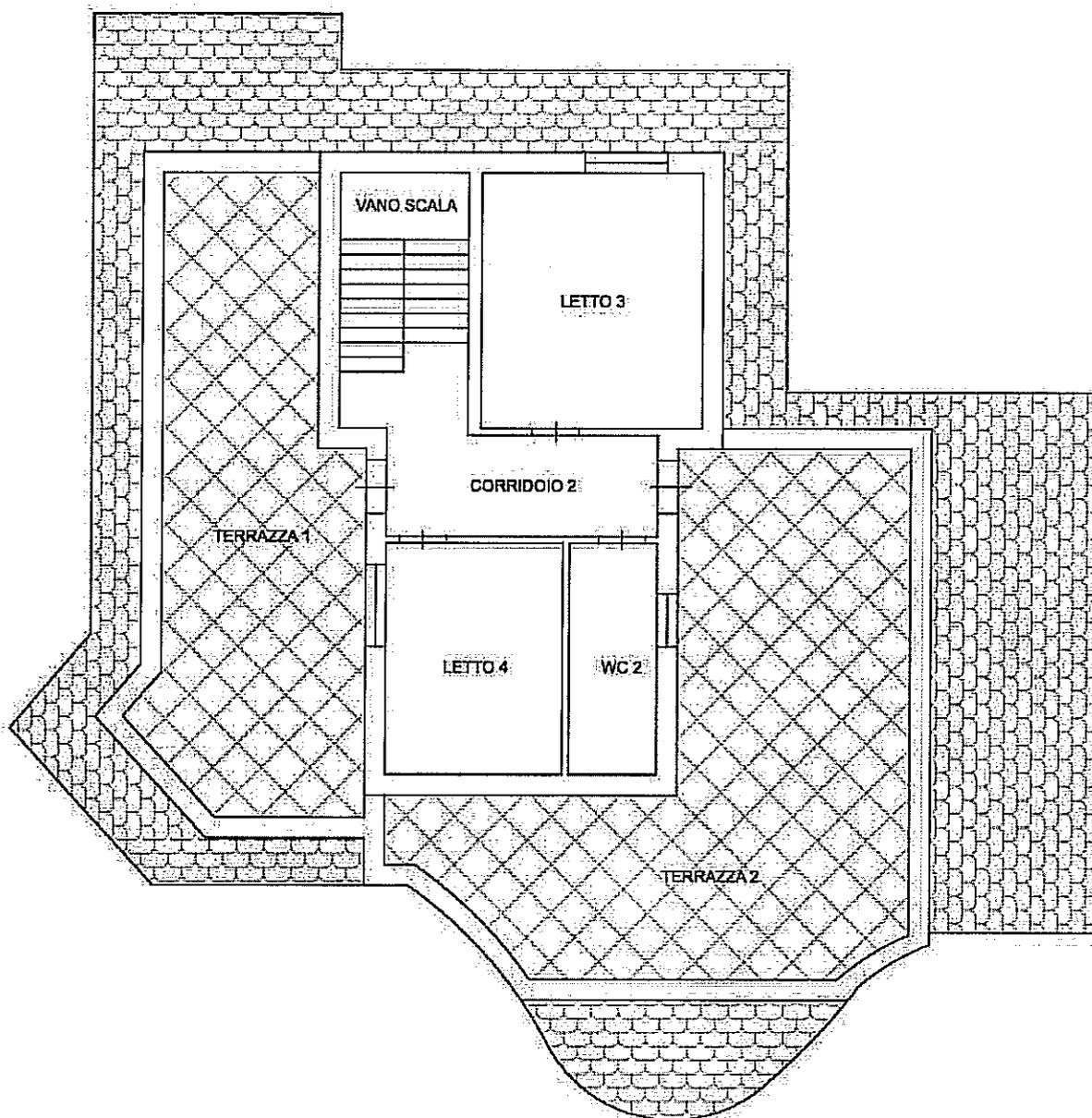
Nelle pagine di seguito, le planimetrie dello stato di fatto del piano terra della villa, della dependance e del piano primo.





Planimetria dello stato di fatto del piano terra della villa e della dependance





Planimetria dello stato di fatto del piano primo della villa

Si procede al calcolo della **superficie commerciale**, "superficie convenzionale vendibile", prendendo come riferimento il D.P.R. 138/98 e le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio.



Si calcolerà la **Superficie commerciale (Sc)** sommando la Superficie lorda del bene (SI) con la superficie degli Accessori (A), in questo caso il soppalco, calcolata con un coefficiente di omogenizzazione (a):

$$Sc = SI + aA$$

La superficie lorda sarà calcolata sommando le superfici nette calpestabili di ogni ambiente che compone il bene con le superfici dei tramezzi interni, dei muri perimetrali e di confine con altre proprietà. Nella tabella di seguito si riportano i conteggi in formato tabellare degli ambienti rilevati durante il sopralluogo.

<i>Unità ambientale</i>	<i>superf (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogenizzazione</i>	<i>sup. comm. (mq)</i>	<i>esposizione</i>	<i>condizioni</i>
<i>soggiorno</i>	37,00	100,00%	37,00	nord/est	pessime
<i>cucina</i>	13,00	100,00%	13,00	sud/est	pessime
<i>corridoio 1</i>	4,60	100,00%	4,60	-	
<i>letto 1</i>	12,70	100,00%	12,70	sud/ovest	pessime
<i>letto 2</i>	15,00	100,00%	15,00	nord/ovest	pessime
<i>bagno 1</i>	5,70	100,00%	5,70	sud/ovest	pessime
<i>vano scala</i>	7,00	100,00%	7,00	sud	pessime
<i>corridoio 2</i>	6,00	100,00%	6,00	-	pessime
<i>letto 3</i>	12,00	100,00%	12,00	sud/ovest	pessime
<i>letto 4</i>	8,70	100,00%	8,70	nord/est	pessime
<i>bagno 2</i>	4,30	100,00%	4,30	nord/ovest	pessime
<i>muri interni villa</i>	6,00	100,00%	6,00	-	pessime
<i>muri perimetrali villa</i>	25,00	100,00 %	25,00	-	pessime
<i>dependance</i>	25,00	50,00%	25,00	sud	pessime
<i>veranda</i>	40,00	50,00%	20,00	nord/ovest	pessime
<i>terrazze</i>	60,00	50,00%	30,00	est-ovest	pessime
totale	282,00 mq (compreso 100 mq tra veranda del PT e terrazze del P1)		232,00 mq		



3) STATO DI POSSESSO e TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Il bene è pervenuto agli attuali proprietari, ~~FRONTANA Antonino~~, per la quota di 1/2 della proprietà, e ~~FRONTANA Anna~~, per la quota di 1/2 della proprietà, attraverso atto di compravendita stipulato con i signori ~~FRONTANA Giuseppe~~ e ~~FRONTANA LOMBARDO Emanuela~~. L'atto di compravendita del 30/09/1981, rogato dal notaio Giuseppa Zocco di Siracusa, è stato trascritto il 13/10/1981 ai nn. 16685/14178, come riportato nella relazione notarile ipocatastale, presente in fascicolo.

Il bene risulta disabitato da anni.

4) FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'analisi dei vincoli e degli oneri giuridici è stata tratta dall'ispezione ipotecaria (*allegato 5 – ispezione n. SR67887/3 del 11/12/2015*), effettuata presso l'Ufficio Provinciale di Siracusa – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, e dalla certificazione notarile presente all'interno del fascicolo.

Domande giudiziali e altre trascrizioni: nessuna

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno

Altre limitazioni d'uso: nessuno

5) FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE VERRANNO CANCELLATI

Domande giudiziali e altre trascrizioni non opponibili all'acquirente:

1. Atto giudiziario derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso in data 08/11/1990, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/11/1990 – Registro Particolare 15166 Registro Generale 19572, in favore di ~~FRONTANA Antonino~~, nato a Catania il 01/01/1949 (formalità non rinnovata).



2. Atto esecutivo cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso in data 02/04/1991, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/04/1991 – Registro Particolare 5274 Registro Generale 6562, in favore di [REDACTED], e con rinnovazione del pignoramento in data 11/04/2011 – Registro Particolare 5155 Registro Generale 7111.

L'immobile essendo unifamiliare non è gravato da spese condominiali di gestione e/o di manutenzione.

6) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE (allegato 6).

Circa la *Regolarità Urbanista*, su istanza Prot. Gen. n.° 190541 del 01/12/2015 si richiede, al Comune di Siracusa – Settore Pianificazione ed Edilizia Privata, il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area in cui ricade il bene pignorato. Si attesta che il bene ricade in zona "E" del Piano Regolatore di Siracusa, "Aree per l'attività agricola", ovvero aree esterne agli abitati destinate alla coltivazione e all'allevamento. Per le norme tecniche di attuazione si rimanda quindi a tale Certificato, allegato alla presente.

Circa la *Regolarità Edilizia*, su istanza prot. n.° 0184783 del 18/11/2015, l'Ufficio Speciale Sanatoria del Comune di Siracusa in data 03/02/2016 ha risposto quanto segue: agli atti risulta essere stata presentata una richiesta di Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85 da parte di [REDACTED], per la realizzazione di un immobile di 182,00 mq di superficie complessiva (pratica presentata in data 09/05/1986 con Prot. Gen. n.° 45531 e identificativo n. 358/F). Allo stato attuale tale pratica risulta avere ottenuto provvedimenti repressivi per carenza documentale (Ripulsa del 31/12/2008 e Ordinanza di Demolizione n. 550 del 23/12/2008) ed essendo stato disatteso l'art. 3 dell'accordo procedimentale Prot. Urb. n.° 08408 contratto in data 29/06/2009, la pratica si ritiene **esitata negativamente**.

Infine, non risulta esserci alcuna autorizzazione di abitabilità riguardante il LOTTO 2.

[REDACTED]



7) EVENTUALI COSTI PER REGOLARIZZARE IL BENE

Per quanto riguarda la Regolarità Edilizia, come detto in precedenza, non risulta essere stata rilasciata alcuna autorizzazione per l'abitabilità, anzi la pratica è stata esitata negativamente dal Comune di Siracusa. Il bene, realizzato prima del 1993 vista la sopracitata richiesta di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 presentata da ~~Ernesto~~ ~~Antonia~~ in data 09/05/1986, risulta quindi totalmente abusivo, non essendo stati rispettati gli accordi procedurali contratti con l'amministrazione comunale. Tuttavia, le disposizioni combinate dell'art. 46, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, prevedono che entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario del bene potrà fare il deposito della domanda di concessione in sanatoria, come disposto dal D.L. 23 aprile 1985 n. 146. Questa possibilità è applicabile esclusivamente nel caso in cui si verifica la ricorrenza dei presupposti di legge, e il caso in esame è tra questi: il bene è stato realizzato prima del 1993 e le ragioni di credito sono del 1991, quindi precedenti alla Legge 724/1994. Per tale intervento si prevede una spesa di circa **20.000,00 euro**, per spese comunali, quali istruttoria pratica, marche da bollo, oneri concessori e oneri di urbanizzazione e per le competenze tecniche del professionista incaricato a presentare la pratica.

Per quanto riguarda la Regolarità Catastale, il bene risulta accatastato ma la planimetria di riferimento si discosta lievemente dallo stato di fatto. Bisognerà quindi presentare una pratica di DOCFA all'Agenzia del Territorio con causale "*diversa distribuzione interna*". Tale pratica prevede un costo di almeno **500,00 euro**, per competenze tecniche per il professionista incaricato e per le spese catastali.

8) ATTESTAZIONE ENERGETICA

Essendo l'immobile privo di infissi, non essendoci quindi uno spazio di volume definito e delimitato, non è soggetto ad APE, ai sensi del decreto 26/06/2015, appendice A, lettera I (*allegato 8*).



9) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2

Allo scopo di definire il più congruo valore di mercato del LOTTO 2, la sottoscritta ha ritenuto opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base al "più probabile valore di mercato", in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio di stima può elaborarsi attraverso procedimenti sintetici e analitici, ma considerando che quest'ultimo si fonda sulla capitalizzazione dei redditi si è ritenuto opportuno tralasciarlo in quanto i dati disponibili sono di scarsa attendibilità.

La stima verrà quindi condotta attraverso il **procedimento di stima sintetico comparativo**, che permette di determinare il più probabile valore di mercato per i beni immobili, confrontando i beni oggetto della valutazione con altri beni con caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale.

Ovviamente ogni bene gode di caratteristiche che lo rendono unico nel suo genere per quanto riguarda l'ubicazione, la panoramicità, la consistenza, le caratteristiche costruttive, le finiture, gli impianti presenti, ma attraverso indagini di mercato si possono reperire prezzi di immobili simili.

Dopo aver confrontato i dati presenti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa (valori OMI) e quelli delle agenzie immobiliari operanti a Siracusa, relativamente ad immobili ricadenti in aree periferiche/agricole con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili al LOTTO 2, e quindi ville in totale stato di abbandono che necessitano di manutenzione straordinaria per la presenza di gravi lesioni strutturali, si assume come valore unitario di riferimento € 350,00 al metro quadrato di superficie commerciale

Pertanto si ottiene:

superficie commerciale	valore unitario	probabile valore venale
232,00 mq	€ 350,00	€ 81.200,00



A questo valore appena ottenuto, bisogna aggiungere il valore del terreno sul quale insiste l'immobile. Assumendo come valore unitario di riferimento € 5,00 al metro quadrato di terreno, si ottiene:

superficie lotto	valore unitario	probabile valore venale
2.834,00 mq	€ 5,00	€ 28.340,00

Quindi sommando i due valori appena ottenuti si ottiene:

$$81.200,00 \text{ €} + 28.340,00 \text{ €} = 109.540,00 \text{ €}$$

Adeguamenti e correzioni: Ciò premesso, il più probabile valore di mercato per il LOTTO 2 si ricava decurtando dal valore del bene le spese per ottenere una regolarità urbanistica e catastale:

valore del bene	€ 109.540,00
spese per regolarizzazione urbanistica	- € 20.000,00
spese per regolarizzazione catastale	- € 500,00
valore complessivo del bene al netto di spese	€ 89.040,00

Inoltre, considerando lo stato di degrado in cui versa il bene, la sua irregolarità urbanistica, e il fatto che la domanda di concessione in sanatoria dovrà essere accettata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, la sottoscritta pone una decurtazione pari ad 1/3 del valore appena ottenuto, proprio per un'eventuale casistica avversa che potrebbe verificarsi sulla vendita del bene.

Si otterrà quindi:

$$1/3 \text{ di } € 89.040,00 = € 29.680,00$$

$$€ 89.040,00 - € 29.680,00 = € 59.360,00$$

Possiamo arrotondare il valore di mercato del LOTTO 2 a € 60.000,00 (sessantamilaeuro/00).



CONCLUSIONI

Dalle descrizioni delle caratteristiche delle unità immobiliari, sulla base delle certificazioni catastali, dalle relative informazioni ricevute presso gli uffici comunali competenti, dai rilievi tecnici e dalla ricognizione visiva eseguita durante le operazioni peritali e dall'applicazione del metodo di stima illustrato, si è determinato:

LOTTO 1: 97.000,00 €

LOTTO 2: 60.000,00 €

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 e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.

Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per quanto altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziandolo per la fiducia accordatami, formula distinti saluti.

Siracusa, 09 Marzo 2016

Arch. La Rosa Giuliana

Architetto Giuliana La Rosa

Via Maestranza 40 – 96100 Siracusa – tel. 328/1417787

posta certificata giuliana.larosa@archiworldpec.it

Iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa al n° 745.

Iscritto all'Albo dei Tecnici del Tribunale di Siracusa

