

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI**

***PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 287/2013***

*promossa da*

[REDACTED]

*contro*

[REDACTED]

**GIUDICE ESECUTORE: DOTT. FABIO SALVATORE MANGANO**

**RELAZIONE**  
**DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO**

Siracusa, 19/03/20143

**C.T.U.**  
**(Arch. Daniela SANLORENZO)**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. Fabio Salvatore MANGANO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 287/2013, promossa

**CONTRO**

domiciliato

**PREMESSA**

In data 03/12/2013 la sottoscritta, arch. Daniela Sanlorenzo, con studio ad Augusta Sr in via Delle Robinie n. 6/B, regolarmente iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa e all'Albo dei Consulenti Tecnici Architetti del Tribunale di Siracusa, è stata nominata dalla S.V. Consulente Tecnico di Ufficio, per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare sopraindicata, ed è stata convocata per il conferimento dell'incarico di stima il giorno 14/01/2014 alle ore 9.30.

Durante detta udienza la sottoscritta C.T.U. ha preso visione del mandato, ha prestato il giuramento di rito ed ha avuto assegnato il termine sino a 45 giorni prima dell'udienza per le modalità di vendita, fissata il giorno 08/04/2014, per il deposito della relazione di stima e per l'invio di copia alle parti.

Compito del C.T.U.:

**1. PROVVEDA:**

- a. all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini;

- b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio, urbanistico e della loro agibilità, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi; all'acquisizione delle certificazioni urbanistiche;
- c. all'esatta identificazione dell'immobile, previo accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- d. alla verifica della proprietà dei beni in capo al debitore, indicando se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.

2. **REDIGA** tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- a. l'esatta indicazione e individuazione dei beni specificando: tipologia, ubicazione, accessi, dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori e eventuali millesimi di parti comuni;
- b. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, indicando tra l'altro il contesto in cui si trovano, le caratteristiche della zona e dei servizi offerti;
- c. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore;
- d. i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene;
- e. l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e la regolarità sotto il profilo urbanistico;
- f. la descrizione analitica di ciascuno dei beni;
- g. le eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;
- h. la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati;
- i. nel caso di quota indivisa, fornisca la valutazione della sola quota, precisando se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura.

Il Giudice dell'Esecuzione, inoltre:

- autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario di ausiliario il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e controllo della congruità degli importi richiesti;

- **Da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.**

### SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI

Per adempiere all'incarico ricevuto dalla S.V., la scrivente C.T.U. ha proceduto nel seguente modo:

- Ho preliminarmente esaminato gli atti del procedimento e provveduto a completare la documentazione tramite acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa;
- Ho effettuato ricerche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Floridia, per la verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico e della sua agibilità e/o abitabilità;
- In data 19/02/2014, datosi che i documenti Urbanistici non erano ancora stati rilasciati, ho effettuato richiesta di proroga di 20gg a far data del 22/02/2014, data prevista per l'invio della copia alle parti, che il Giudice ha concesso.
- Successivamente ho provveduto a ritirare la documentazione prodotta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Floridia;
- In data 27/02/2014 alle ore 10.30, previo invio fax e raccomandata R/1, mi sono portata in Viale Vittorio Veneto n.222, nel Comune di Floridia, per dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica. Non è stato possibile effettuare il sopralluogo.
- In data 14/03/2014 alle ore 11.30, previo invio fax e raccomandata R/1, mi sono recata in Viale Vittorio Veneto n.222, nel Comune di Floridia, per dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica. Non è stato possibile effettuare il sopralluogo.
- In data 17/03/2014 alle ore 10.00, come da accordi telefonici intercorsi con la Sig.ra [REDACTED] mi sono recata in Viale Vittorio Veneto n.222, nel Comune di Floridia, per dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica. [REDACTED] madre della convenuta, ha consentito l'accesso.  
Durante il sopralluogo la scrivente, coadiuvata dalla propria collaboratrice di fiducia [REDACTED] ha visionato l'appartamento oggetto di pignoramento sia internamente che esternamente ed ha effettuato un rilievo grafico e fotografico dello stesso.
- Compilate le operazioni e avendo chiaro il quadro della situazione il verbale si chiude.

## RISPOSTE AI QUESITI

### PUNTO 1

#### 1/a. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Dalle ricerche e dai sopralluoghi effettuati sui posti, dalla consultazione dei documenti a disposizione, dalle visure catastali, ipocatastali ed urbanistiche risulta che il bene oggetto della presente procedura è costituito da:

**Appartamento**, inserito in uno stabile plurifamiliare, posto in Viale Vittorio Veneto con accesso dal civico n. 222, piano primo, in tenere di Floridaia, censito al N.C.E.U. al Fgl 19, P.Ila 1907 Sub 4.

#### 1/b. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO, URBANISTICO E AGIBILITÀ

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Floridaia, nonché dai sopralluoghi è stato accertato quanto segue:

L'immobile risulta costruito con *Concessione edilizia del 27/06/1985 n. 135* rilasciata dal Comune di Floridaia.

Successivamente con *Concessione edilizia del 06/06/1986 n. 55* l'allora richiedente [REDACTED] [REDACTED] ottiene di sopraelevare il 1° piano del fabbricato per civile abitazione di cui alla concessione n.135 del 27/06/1985.

Successivamente con *Concessione edilizia del 17/03/2009 n. 13/09* l'allora richiedente [REDACTED] [REDACTED] ottiene di realizzare una copertura del secondo piano con sottotetto non abitabile e modificare i prospetti dell'immobile di cui alla C.E. n. 55 del 06/06/1986.

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie allegate alla Concessione Edilizia n.13/09 del 17/03/2009 e C.E. n. 55 del 06/06/1986 si sono rilevate difformità planimetriche consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per l'unità abitativa non risulta rilasciato il certificato di Abitabilità per come risulta dalla certificazione rilasciata dal Comune di Floridaia.

#### L'unità abitativa non è conforme ai progetti approvati ed è priva del certificato di Agibilità.

Vista la L.R. 37/1985 che ha istituito i diversi livelli di controllo sulle attività edilizie, visto l'art. 9 della L.R. 37/85 e l'art. 26 della Legge 47/85 in cui si stabilisce la natura delle "opere interne" e le attività che le regolamentano; Verificato che i lavori svolti nell'unità abitativa rientrano nella categoria di "opere interne" e verificato altresì che gli stessi sono stati eseguiti in assenza di comunicazione; Visto l'art. 13 della Legge 47/85 che consente di regolarizzare le opere seguite in assenza di autorizzazione edilizia o di concessione edilizia, a condizione che le opere realizzate siano conformi allo strumento urbanistico approvato e non in contrasto sia con quello adottato al momento della realizzazione dell'opera che della presentazione dell'istanza al Comune.

Visto quanto sopra esposto tenuto conto dei colloqui con i tecnici dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Floridia si ritiene procedibile l'istanza ai sensi dell'art.13 della Legge 47/85 per regolarizzare lo stato di fatto.

Per quanto attiene il Certificato di Agibilità la scrivente, sentito il parere dei tecnici degli uffici competente ritiene non vi siano motivi ostativi al rilascio.

Le spese per regolarizzare l'unità abitativa e per ottenere il rilascio del certificato di abitabilità sono così computabili:

Onorario disbrigo pratica Tecnico Abilitato	€	1.000,00
Parere Sanitario	€	80,00
Sanzione ai sensi dell'art. 10 LR 11/2010	€	258,22
Marche da Bollo	€	32,00
Diritti istruttori e di segreteria	€	80,00
Imprevisti	€	50,00
<b>Totale Spese</b>	<b>€</b>	<b>1.500,22</b>

**1/c. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE**

Dai documenti in Atti, nonché dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e dai successivi sopralluoghi è emerso quanto segue:

L'unità abitativa è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al Fgl 19, P.Illa 1907 Sub. 4 e dettagliatamente:

Fgl	P.Illa	Sub.	Z.C.	M.Z.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
19	1907	4	1	-	A/2	3	7 vani	-	€ 542,28
Indirizzo:		Contrada Taverna – Piano Primo –							

I dati specificati nell'Atto di pignoramento dell'unità abitativa sono rispondenti alle risultanze catastali.

L'unità è conforme alle planimetrie catastali.

**1/d. PROPRIETÀ DEL BENE**

L'unità abitativa dai documenti agli atti e dalle visure ipocatastali risulta di proprietà:

• [REDACTED]  
per averlo comprato in data 13/12/2006 come risulta da atto di compravendita stipulato dal Notaio [REDACTED] 74264/20676.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla [REDACTED] che vi abita con la madre ed il fratello.

## PUNTO 2



Immobile oggetto di CTU

### 2/a INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

**Appartamento** a Florida, in Viale Vittorio Veneto n.222, Piano Primo. Individuato al N.C.E.U. del Comune di Florida al Fgl 19 P.Ila 1907 Sub 4.

### 2/b DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

**Appartamento**, inserito in uno stabile plurifamiliare, con tre elevazioni fuori terra e con copertura a falde inclinate.

Lo stabile si presenta esternamente in buono stato conservativo e di normale pregio architettonico; il piano terra risulta rivestito con ceramica di colore nocciola mentre i restanti piani sono intonacati con colore di finitura rosa e rifasci di intonaco grigio che evidenziano i piani. Sui prospetti sono presenti dei balconi/verande aggettanti, messi in evidenza da una colorazione grigia per i frontalini e bianca per gli intradossi.

La zona in cui risulta inserito lo stabile è prevalentemente residenziale con edifici di discreta qualità.

La zona è prevalentemente residenziale con sparse piccole attività commerciali.

L'immobile si trova in una strada con modesto traffico veicolare e buona possibilità di parcheggio.

La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria quali acqua, fognatura, luce, telefono e gas di città.

**Caratteristiche e destinazione della zona:** ai sensi della zonizzazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Floridia l'immobile fa parte delle zone classificate "C/2.3" che ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 "sono le zone di edilizia residenziale di completamento".

**2/c STATO DI POSSESSO**

L'unità abitativa dalla visura ipocatastale risulta di proprietà:

• [redacted]  
per averlo comprato in data 13/12/2006 come risulta da atto di compravendita stipulato dal Notaio [redacted] nn. 74264/20676.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato [redacted] vi abita con la madre ed il fratello.

**2/d VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE**

Sulla scorta degli accertamenti ipotecari a mezzo di visure effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Siracusa e dalla consultazione dei documenti agli Atti, risulta che sul bene sottoposto a procedura esecutiva, risultano le seguenti formalità:

Il bene oggetto di procedura di esecuzione immobiliare, alla data del 17/03/2014, è gravato dai seguenti vincoli:

**i. per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- Non vi sono pesi o limitazioni d'uso nel rispetto delle norme urbanistiche.

**ii. per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita**

- Ipoteca volontaria iscritta ai nn. 33131/9776 del 15/12/2006 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo trascritta dal [redacted] di Floridia del 14/12/2006 rep. nn.74271/20683 a favore [redacted] contro [redacted] gravante sull'abitazione di tipo civile in Floridia Viale Vittorio Veneto n. 222 piano primo censito al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al Fgl.19 P.IIa1907 Sub4.
- Atto esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Siracusa in data 17/06/2013 al n. di Repertorio 1676, a favore [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [redacted] gravante sull'abitazione di tipo civile censita al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al Fgl19, P.IIa1907, Sub4 Piano Primo in Viale Vittorio Veneto n. 222.

### iii. altre informazioni per l'acquirente

#### Proprietari nel ventennio:

- [redacted] l'immobile è pervenuto in data 13/12/2006 per atto di compravendita rep n.74264/20676, Notaio [redacted] di Floridia, in atti dal 15/12/2006 ai nn.33126/18972, da proprietari [redacted]
- [redacted] bene è pervenuto da Decreto di Trasferimento Tribunale di Siracusa del 12/07/2005 in atti al n.23078/13020 del 20/09/2005, contro [redacted] e [redacted]
- [redacted] nel 2001) trascrizione n. 6782/5559 del 19/04/1985, l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 29/03/1985 Notaio [redacted] di Floridia da potere [redacted]

### 2/e ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'UNITA' ABITATIVA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa risultano le seguenti pratiche edilizie relative all'unità abitativa:

- 1) *Concessione edilizia del 06/06/1986 n. 55* rilasciata dal Sindaco del Comune di Floridia intestata alla Ditta [redacted]
- 2) *Concessione edilizia del 17/03/2009 n. 13/2009* rilasciata dal Sindaco del Comune di Floridia intestata alla Ditta [redacted]

### 2/f DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

#### Appartamento P.2°

**Tipologia del bene:** appartamento, distribuito al primo piano di un fabbricato plurifamiliare, a Floridia con ingresso dalla strada comunale denominata Viale Vittorio Veneto dal civico n.222.

**Accessi:** all'appartamento, posto al primo piano, è possibile accedere esclusivamente attraverso una scala comune interna.

**Altezza interna utile:** h. media 2,95 per l'intera unità abitativa.

**Confini:** a Nord-Est confina con vano scala e con altra ditta, a Sud-Est prospetta verso cortile privato, a Sud-Ovest confina con proprietà in testa ad altra ditta e a Nord-Ovest prospetta verso la strada comunale denominata Viale Vittorio Veneto.

**Composizione interna:** L'appartamento, con una superficie residenziale catastale di 160mq c.a., funzionalmente risulta distribuito nel seguente modo:

dalla porta di ingresso, posta sul pianerottolo delle scale, si accede ad un vano "soggiorno", di forma pressoché rettangolare e dotato di una finestra con affaccio verso la strada comunale denominata Viale Vittorio Veneto e di una porta finestra che conduce ad un piccolo balcone/veranda aggettante verso la strada comunale denominata Viale Vittorio Veneto.

Dal "soggiorno" una porta, posta sulla parete Sud-Ovest, conduce ad un piccolo "disimpegno" dal quale è possibile accedere al vano "Cucina", di forma quadrata e dotata di finestra con affaccio verso la strada comunale denominata Viale Vittorio Veneto e di una porta finestra che conduce al piccolo balcone/veranda al quale si accede anche dal "soggiorno".

Dal piccolo "disimpegno" una seconda porta consente l'accesso, previo superamento di un gradino, ad un bagno dotato di presa d'aria/luce a soffitto.

Sempre dal piccolo "disimpegno" è possibile raggiungere un corridoio/disimpegno che segue la direttrice sud-ovest nord-est.

In testa al corridoio, a sud-ovest, una prima porta consente l'accesso alla "camera 1" dotata di finestra con affaccio verso il cortile privato.

Proseguendo lungo il corridoio/disimpegno in direzione nord-est una porta, a destra, consente di accedere alla "camera 2" di forma quadrata e affaccio tramite finestra verso il cortile privato e dotata di porta finestra che consente l'accesso sul balcone aggettante verso il cortile.

Proseguendo ulteriormente lungo il corridoio una seconda porta, a destra, consente l'accesso, previo superamento di un gradino, al vano WC di forma rettangolare e dotato di finestra con affaccio verso il cortile privato.

In testa al corridoio, a nord-est, una porta consente l'accesso alla "camera 3" di forma quadrata e affaccio tramite porta finestra sul balcone/veranda prospiciente il cortile privato.

**Caratteristiche interne:**

**Infissi esterni e interni:** l'ingresso all'unità immobiliare è costituito da un portoncino blindato color legno scuro. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno laccato di colore bianco/crema. Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in alluminio preverniciato di colore bianco/crema e avvolgibili in pvc color bianco ghiaccio.

Buono lo stato di conservazione degli stessi.

**Tramezzature e superfici verticali interne:** le superfici verticali presentano una finitura con intonaco civile per interni con varie colorazioni tipo spatolato e rivestimento di piastrelle in ceramica per il Bagno, per il Wc e parte della cucina.

Lo stato di conservazione è in generale buono.

**Pavimentazione:** l'intera unità presenta una pavimentazione in gres porcellanato colore ghiaccio.

I due locali bagno e wc presentano pavimentazione con piastrelle di ceramica colore grigio scuro per il bagno e verde acqua per il wc. Buono lo stato di conservazione.

**Plafoni:** l'intera unità abitativa presenta plafoni piani intonacati con colore di finitura bianco.

Si segnalano fenomeni di distacco dello strato di tonachina in cucina, fenomeni di efflorescenza salina dovuta ad infiltrazioni su parte dei soffitti del soggiorno e fenomeni di condensa nel locale bagno dovuti a scarsa areazione.

**Impianto elettrico:** I corpi illuminanti sono a soffitto. Dal rilievo a vista emerge che l'impianto è complessivamente in normale stato di manutenzione.

**Impianto idrosanitario:** l'appartamento presenta un locale bagno dotato di tazza, bidet, lavabo e vasca da bagno ed un locale wc dotato di tazza, bidet, lavabo e doccia.

I sanitari sono in ceramica smaltata bianca, completi di rubinetteria in acciaio e accessori. Buono lo stato di conservazione.

**Impianto termico:** l'appartamento è provvisto di impianto termico di riscaldamento autonomo con radiatori. Il sistema di riscaldamento dell'acqua è ottenuto tramite sistema a caldaia a metano.

## 2/g **EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI E PERTINENZE.**

**Appartamento, P. 1°:** l'appartamento distribuito al primo piano è dotato, di tre balconi di pertinenza esclusiva con affaccio rispettivamente verso la strada comunale denominata Viale Vittorio Veneto e verso il cortile.

Beni comuni, per come risulta dalla nota di trascrizione Reg. Gen. 33126 e Reg. Part. 18972 del 15/12/2006, la comproprietà proporzionale della striscia di terreno, larga circa mt 2,30 per una lunghezza di mt 5,00 che dipartendosi dal marciapiede del Viale Vittorio Veneto conduce all'ingresso condominiale, del portone di ingresso e della terrazza.

## 2/h **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE**

### ***Criteri di valutazione degli immobili e fonti di informazione***

Per giungere alla formulazione di un valore di stima attendibile, è necessario passare attraverso un processo logico estimativo che si estrinseca in tre fondamentali fasi, tra di loro indipendenti e autonome quali:

- 1) **Prima fase:** individuare l'appropriato aspetto economico;
- 2) **Seconda fase:** ricerca del procedimento estimativo;
- 3) **Terza fase:** individuare i dati elementari necessari per risolvere il procedimento prescelto.

**La valutazione, nella perizia in atto, verrà condotta con diversi criteri e individuato, di volta in volta, l'appropriato aspetto economico in grado di risolvere esattamente il caso concreto di stima.**

La stima dell'unità abitativa viene eseguita utilizzando:

- a. l'aspetto economico riferito al valore di mercato, da determinare attraverso un unico procedimento estimativo, **Stima sintetico comparativa;**

- b. l'aspetto economico riferito alla capitalizzazione del reddito attraverso procedura **sintetica comparativa**.

**a. Stima sintetica comparativa**

Questo procedimento, in considerazione del valore di mercato, è applicabile per il verificarsi di tre condizioni concomitanti quali:

- l'esistenza nello stesso mercato di altri immobili simili (per condizioni intrinseche ed estrinseche) all'unità abitativa oggetto di valutazione;
- la conoscenza di recenti valori di mercato di immobili simili presi a confronto e resi ordinari;
- l'esistenza di un parametro in comune, cioè di un elemento di confronto, tra beni simili considerati e il bene oggetto di stima.

Soddisfatte queste tre esigenze pratiche si procederà alla determinazione del più probabile valore "normale" di mercato dell'immobile, tenendo presente il principio dell'ordinarietà. Al valore "normale" di mercato si dovranno eseguire le eventuali relative *aggiunte e/o detrazioni*, per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima. Si determinerà il valore dell'immobile in base alla sua consistenza e si giungerà alla stima dell'immobile con il procedimento sintetico per confronto diretto attraverso le seguenti fasi:

- 1) Individuazione del valore zonale dell'immobile di riferimento, definito "medio" in base alle indagini di mercato su recenti compravendite avvenute nella zona dell'immobile oggetto di valutazione;
- 2) Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco che contribuiscono, in senso positivo e/o negativo, alla determinazione del valore dell'immobile. Le condizioni intrinseche sono quelle interne e cioè proprie dell'immobile oggetto di stima (la conformazione dell'immobile, l'esposizione, ecc.); le condizioni estrinseche sono, invece quelle esterne all'immobile oggetto di stima (zona panoramica o meno, servizi pubblici, degrado ambientale, ecc.);
- 3) Comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento "medio" e con i parametri unitari, al fine di assumere i coefficienti incrementali o decrementali attinenti all'immobile da stimare;
- 4) Trasposizione di tali differenze in termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile oggetto di stima. Il dato derivante risulta così fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

**b. Stima per Capitalizzazione del reddito.**

In base al mercato degli affitti di immobili con caratteristiche simili a quello da stimare si determina il reddito annuo lordo. Tale valore viene successivamente decurtato di una percentuale

congrua per spese di manutenzione ed ammortamento, sfitti ed inesigibilità, insolvenze, oneri fiscali, ecc., ottenendo così il reddito annuo netto. Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio, opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento e all'andamento del mercato.

#### Fonti di informazione utilizzate per la stima

- Quotazioni Immobiliari pubblicate dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) a cura dell'Agenzia del Territorio – Anno 2013 – II Bimestre;
- Agenzie immobiliari operanti nel Comune di Florida.

#### Consistenza e calcolo della superficie commerciale

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Per calcolare la superficie di un immobile, ai fini della determinazione del valore venale e del valore di locazione, è necessario fare riferimento alla:

- Superficie Commerciale;
- Superficie Utile.

Per il calcolo di dette superfici si farà riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" pubblicato dall'Agenzia del Territorio a cura dell'O.M.I., per cui:

la **Superficie Commerciale** è pari alla Superficie Lorda dell'immobile più gli eventuali accessori (terrazze, cantine, balconi, ecc.) calcolati in quota parte:

$$S_c = S_l + xA + yB + zC.....$$

Dove:

**S<sub>l</sub>** = è superficie lorda dell'immobile cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;

**x, y, z** = sono i coefficienti di riduzione per il calcolo di quota parte degli accessori;

**A, B, C** = sono le superfici degli accessori.

La superficie commerciale è stata computata nel modo seguente:

- Superficie di calpestio dell'immobile considerata al 100%;
- Superficie dei muri esterni e relativi vani finestra (convenzionalmente considerati di spessore pari a cm 30) di proprietà dell'immobile considerata al 100%;
- Superficie dei divisori interni e relativi vani porte (di spessore pari a cm 15 per gli edifici in c.a.) considerata al 100%;

- Superfici di balconi, terrazzi e similari scoperti considerata al 25%;

Segue il calcolo delle superfici in formato tabellare, si computa:

rif.	Piano Terra Vano rimessa-garage	Sup. netta		Sup. Muri		Sup. Non res.		Coeff	Sup. comm.	
		Mq		Mq		Mq			Mq	
C1	Soggiorno	Mq	42,81					100%	Mq	42,81
S1	Disimpegno	Mq	4,25					100%	Mq	4,25
C2	Cucina	Mq	18,82					100%	Mq	18,82
S2	Bagno	Mq	12,44					100%	Mq	12,44
S3	Corridoio/disimpegno	Mq	11,16					100%	Mq	11,16
C3	Camera 1	Mq	11,79					100%	Mq	11,79
C4	Camera 2	Mq	12,56					100%	Mq	12,56
S4	WC	Mq	6,74					100%	Mq	6,74
C5	Camera 3	Mq	18,56					100%	Mq	18,56
B1	Balconi					Mq	23,31	25%	Mq	5,82
=	Muri/est. 30, tramezzi 15			Mq	13,45			100%	Mq	13,45
=	Muri confine cm 30			Mq	5,82			50%	Mq	2,91
<b>TOTALE</b>									Mq	161,31
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE IN CIFRA TONDA immobile</b>								<b>MQ</b>	<b>160,00</b>	

### VALUTAZIONE IMMOBILE

La stima dell'immobile a Floridia in Viale Vittorio Veneto n. 222, P.I viene eseguita utilizzando:

- l'aspetto economico riferito al valore di mercato, da determinare attraverso un unico procedimento estimativo, **Stima sintetica comparativa**;
- l'aspetto economico riferito alla capitalizzazione del reddito attraverso procedura **sintetica comparativa**.

#### • Stima sintetica comparativa

##### 1. Individuazione del valore di un immobile "medio" nella zona di riferimento

Tenuto in debito conto che il bene è situato nel Comune di Floridia, in zona dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei principali servizi di quartiere possiamo desumere che per immobili, simili a quelli in esame, il prezzo medio di mercato, oscilla attorno al seguente valore:

**Euro 950,00 (novecentocinquanta/00) / mq di superficie;**

##### 2. Trasposizione in termini economici

Tenuto conto che la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima è pari a Mq 160,00 è possibile determinare il Valore di Mercato dell'immobile pari a:

**€/mq 950,00 x mq 160,00 = € 152.000,00**

**Diconsi Euro (Centocinquantaduemila/00)**

• **Stima per capitalizzazione del reddito:**

Tenuto conto delle caratteristiche della zona in cui è ubicata l'unità abitativa, se ne stima il valore locativo in €/mq x mese pari a 4,00, le detrazioni per sfitto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione al 4,00%, saggio che tiene conto della necessità di interventi di manutenzione ordinaria per i soffitti.

Procedendo all'applicazione del metodo risulta:

Reddito annuo lordo:	Mq 160 x € 4,0 x 12	7.680,00
Detrazioni per sfitto, ecc.: 30%		- 2.304,00
Reddito annuo netto		<u>5.376,00</u>
Valore per capitalizzazione del reddito	€ 5.376,00 x 100/4,00	<b>€ 134.400,00</b>

**Diconsi Euro (Centotrentaquattromilaquattrocento/00)**

Facendo la media aritmetica tra i valori ottenuti tramite stima sintetica comparativa e stima per capitalizzazione dei redditi si perviene **al più probabile valore** dell'immobile che è:

$$(\text{€ } 152.000,00 + \text{€ } 134.400,00) / 2 = \text{€ } 143.200,00$$

**Diconsi Euro (Centoquarantatremiladuecento/00)**

Al valore così determinato vanno effettuate le dovute aggiunte e/o detrazioni. Si precisa che le spese necessarie per i ripristini dei soffitti non sono state quantificate ma se ne è tenuto conto ragguagliando il tasso di capitalizzazione.

Le uniche detrazioni da imputare sono quelle necessarie per regolarizzare l'aspetto urbanistico e per l'ottenimento del Certificato di Agibilità che ammontano a € 1.500,00.

**Divisibilità dell'immobile.**

Il bene pignorato, per dimensione e per sviluppo planimetrico, non risulta divisibile.

### CONCLUSIONI

Riepilogando e concludendo, il bene oggetto della presente stima e dell'esecuzione immobiliare ha un valore di mercato così riassumibile:

LOTTO UNICO	VALORE IN €
<b>LOTTO</b> Appartamento a Florida, Viale Vittorio Veneto n.222, riportato al N.C.E.U. Fgl. 19, P.IIa 1907 Sub 4.	€ 143.200,00

**€ 143.200,00**

Diconsi Euro (Centoquarantatremiladuecento/00)

#### Ipotesi di vendita 01

Valore dell'immobile nell'ipotesi che si proceda alla vendita assumendo a carico della procedura gli oneri di regolarizzazione urbanistica:

1	2	3
Valore dell'immobile non gravato da vincoli	Spese da sostenere per regolarizzazione	Valore di vendita dell'immobile
<b>€ 143.200,00</b>	<b>€ 1.500,00</b>	<b>€ 143.200,00</b>

#### Ipotesi di vendita 02

Valore dell'immobile nell'ipotesi che gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

1	2	3
Valore dell'immobile non gravato da vincoli	Spese da sostenere per regolarizzazione	Valore di vendita dell'immobile
<b>€ 143.200,00</b>	<b>€ 1.500,00</b>	<b>€ 141.700,00</b>

Con la presente relazione di stima, la sottoscritta Arch. Daniela Sanlorenzo, ritiene di aver soddisfatto il compito affidato dalla S.V. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

**Elenco Allegati a margine della presente relazione:**

- Verbale di sopralluogo;
- Elaborato Fotografico - *Composto da n° 13 fotografie;*
- Risultanze catastali:
  - *Visure catastali storiche - N.C.E.U. Comune di Siracusa, F 46 P.IIa 71 Sub. 14.*
  - *Planimetrie catastali - N.C.E.U. Siracusa F 46, P.IIa 71 Sub 14.*
- Certificazioni Ipotecali
  - *Nota di trascrizione Reg. Gen. 11015 Reg. Part. 8513 del 16/07/2013*
- Certificazioni Urbanistiche:
  - *Concessione Edilizia e Planimetrie progetto approvato;*
  - *Attestazione del Comune di Floridia Immobile sprovvisto di Abitabilità;*
- Valori OMI;
- Specifica del C.T.U.

Siracusa, 19 Marzo 2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

*Arch. Daniela SANLORENZO*

Depositata presso la Cancelleria del Tribunale Civile di Siracusa, Sezione Esecuzioni Immobiliari, insieme ai fascicolo di parte.

Siracusa, 19 Marzo 2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

*Arch. Daniela SANLORENZO*

ARCHITETTO CLAUDIO MASTRIANI  
Via Grotta Santa, 169 – 96100 – SIRACUSA  
PEC: claudio.mastriani@archiworldpec.it

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**SEZIONE CIVILE DEL TRIBUNALE**  
**DI SIRACUSA**

Relazione Integrativa C.T.U.:

**PROCEDURA:** N. 287/2013 R.G.E.I.

**PROMOSSA DA:**

[REDACTED]

**CONTRO:**

[REDACTED]

**Giudice del Procedimento:**

**Ill.mo Dott.ssa Concita Cultrera**

**C.T.U.:**

**Claudio Mastriani**  
**ARCHITETTO**

**Indirizzo**  
Via Grotta Santa, 169  
96100 – Siracusa

**Data:**

**13 GIU. 2022**

**Timbro:**



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**Relazione integrativa C.T.U.**  
**Procedura N. 287/2013 R.G.E.I.**

████████████████████  
████████████████████  
**Vs**  
████████████████████

**PREMESSA**

La S.V. Illustrissima G.E. Dott.ssa Concita Cultrera, all'udienza del 26/04/2022 svolta con le modalità indicate all'art. 221, comma 4, D.L. n. 34/2020, come convertito con L. n. 77/2020 nominava il sottoscritto CTU Arch. Claudio Mastriani ritenuta la necessità dell'integrazione della consulenza tecnica, in precedenza redatta da altro consulente tecnico, al fine di verificare:

- 1- se l'immobile pignorato fosse o meno provvisto di certificazione energetica, in quest'ultimo caso disponendone l'acquisizione;
- 2- la necessità di acquisire il certificato di destinazione urbanistica del compendio pignorato.

Veniva assegnato dalla S.V. termine sino al 30/07/2022 per il deposito della relazione integrativa.

A tal riguardo il CTU provvede all'espletamento dell'incarico affidatogli a seguito di sopralluogo congiunto con il Custode Avv. Guendalina Corradi nell'immobile oggetto di procedura per il rilevamento dei dati necessari alla redazione dell'APE e richiesta del Certificato di destinazione urbanistica all'Ufficio Tecnico del comune di Floridia.

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare il sopralluogo e gli accertamenti tecnici necessari per il fedele espletamento dell'incarico affidatogli, ispezionando il cespite oggetto di perizia sito nel comune di Floridia, Viale Vittorio Veneto, 222 – appartamento per civile abitazione posto al primo piano e censito al C.F. del comune di Floridia al Fg. 19, p.lla 1907, sub. 4.

L'avvio delle operazioni peritali, congiuntamente al custode Avv. Guendalina Corradi, è stato fissato per il giorno 05 Maggio 2022, alle ore 10:00 presso l'immobile in oggetto.

Alla presenza [REDACTED] che consente l'accesso ai luoghi, il CTU ha potuto dare avvio alle operazioni peritali prendendo visione dell'immobile, redigere il verbale di sopralluogo (*all.to n.1*) ed eseguire rilievo metrico finalizzato alla redazione dell'APE.

- 1- Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, non risulta essere presente e/o caricato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile in questione. Si è dunque proceduto alla redazione dell'APE ai sensi dell'art. 6, D.Lgs. 192/2005, rilevando che l'immobile ricade in classe "C", con indice di prestazione energetica globale pari a 69,31 KWh/mq anno. (*all.to n.2*)
- 2- A seguito di istanza per l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Floridia in data 29/04/2022, Prot. N. 12135 del 03/05/2022 e rilasciato successivamente in data 13/05/2022 risulta che, nel Piano Regolatore Generale del Comune di Floridia approvato con Decreto Dirigenziale N. 172/D.R.U. del 02/03/2006, il lotto di terreno sito in tenere di Floridia e distinto al N.C.T. al Foglio 19, particella 1907 ricade per tutta la sua intera consistenza in **Zona "C<sub>2s</sub>" – "Edilizia Residenziale Privata di Completamento"**, mantenendo la stessa destinazione e previsione edificatoria riportata nel Piano di Lottizzazione "*Ca.Fa.Ga.Gi. – Spa.Spi.Za*" di cui fa parte. Le norme di riferimento sono per intero riportate all'interno dello stesso certificato. (*all.to n.3*)

ARCHITETTO CLAUDIO MASTRIANI  
Via Grotta Santa, 169 – 96100 – SIRACUSA  
PEC: claudio.mastriani@archiworldpec.it

---

Il C.T.U., ritenendo di aver espletato l'incarico conferitogli, rassegna la presente relazione integrativa composta di n. 4 pagine rimanendo a disposizione della S.V.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo, visure catastali
2. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
3. Certificato di Destinazione Urbanistica
4. Attestazione di Invio Relazione Integrativa CTU alle parti

Siracusa li, 03 GIU. 2022

