

-TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA-

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

R.G. Es. n° 324/2023

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

G.E. : *Dott.ssa Romeo Alessia*

Custode: *Avv. Borzi Domenico*

Creditore procedente: *omissis*

Debitore: *omissis e omissis*

C.T.U.: *dott. ing. Andrea Pennisi*

Il

Il C.T.U.

dott. ing. Andrea Pennisi



INDICE

1.0	PREMESSA	4
2.0	OPERAZIONI PERITALI	4
3.0	INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	5
3.1	Identificazione del bene	5
3.2	Descrizione complessiva e sintetica del bene	7
3.3	Stato di possesso del bene	8
3.4	Lotto di vendita.....	8
3.5	Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.....	8
3.6	Formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.....	9
3.7	Altre informazioni per l'acquirente	10
4.0	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE	10
4.1	Pratiche edilizie relative all'immobile.....	10
4.2	Agibilità dell'immobile.....	12
4.3	Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.....	12
4.3.1	Conformità edilizia ed urbanistica	12
4.3.2	Conformità catastale	19
4.4	Valutazione circa la possibilità di sanatoria o di condono edilizio.....	20
4.5	Interventi atti a ricondurre l'immobile allo stato legittimo	22
5.0	Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	23
6.0	STIMA DEL BENE	25
6.1	Criteri di stima utilizzati	25
6.2	Consistenza del bene-calcolo delle superfici	26
6.3	Stima del valore del canone di locazione	27
6.4	Valutazione dell'immobile secondo il metodo comparativo:	27
6.5	Valutazione dell'immobile secondo il metodo di capitalizzazione del reddito:	28
6.6	VALORE DI STIMA DEL BENE	29
7.0	FORMAZIONE DEL LOTTO CON VALORE DI VENDITA CONFINI E DATI CATASTALI :	30
8.0	ALLEGATI.....	31
8.1	ALLEGATO 1: Verbali di sopralluogo.....	31
8.2	ALLEGATO 2: Relazione fotografica.....	31



8.3	ALLEGATO 3: Documentazione catastale.....	31
8.4	ALLEGATO 4: Documentazione ipotecaria.....	31
8.5	ALLEGATO 5: Documentazione Urbanistica e Genio Civile	31
8.6	ALLEGATO 6: Metodi di valutazione, Parametri e Tabelle di calcolo.....	31
8.7	ALLEGATO 7: Attestato di Prestazione Energetica.....	31
8.8	ALLEGATO 8: Elaborati grafici.....	31
8.9	ALLEGATO 9: Copia dell'atto di provenienza del bene.....	31
8.10	ALLEGATO 10: Computo Metrico Estimativo.....	31
8.11	ALLEGATO 11: Attestazione di invio della Relazione di Consulenza Tecnica alle Parti.....	31



1.0PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Andrea Pennisi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa, al numero 1501, sezione A-Senior, con studio in **omissis**, pec: andrea.pennisi@ordineingegnerisiracusa.it, espone quanto nel seguito.

- Con decreto di nomina del 09/03/2024 riceveva dal Giudice dell'Esecuzione l'incarico di esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n° **324/2023** pendente innanzi al Tribunale Civile di Siracusa, promossa da **omissis** contro **omissis** e **omissis** per rispondere ai quesiti di cui al citato *Decreto di nomina dell'esperto stimatore*. Con lo stesso Decreto, il G.E. autorizzava lo scrivente alla consultazione dei fascicoli e concedeva termine per il deposito telematico e per la trasmissione alle Parti della relazione peritale, fino a 30 giorni prima dell'udienza per la determinazione delle modalità della vendita, fissata per il 03/10/2024.
- In data 11/03/2024, lo scrivente accettava l'incarico conferito e giurava di: *"bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità"*.

2.0 OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza al mandato ricevuto, previo esame della completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'articolo 567 comma II c.p.c., lo scrivente:

- ✓ Conduceva in data 08/06/2024, come da intese con il custode nominato, una visita sui luoghi.
- ✓ Redigeva apposito verbale di sopralluogo come da [Allegato n° 1](#).
- ✓ Eseguiva un rilievo fotografico che riportava nella perizia fotografica di cui all' [Allegato n° 2](#).
- ✓ Eseguiva il rilievo dimensionale e la restituzione grafica di quanto rilevato. [Allegato n° 8](#).
- ✓ Richiedeva e ritirava copia della documentazione catastale ed ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio –Direzione Provinciale di Siracusa; si vedano gli [Allegati n° 3 e 4](#).
- ✓ Richiedeva copia della documentazione edilizia/urbanistica relativa al bene pignorato e conduceva numerose visite presso Uffici del S.U.E., al fine di rinvenire gli atti disponibili presso l'Ufficio Tecnico del Comune ove insiste l'immobile; la documentazione è riportata come [Allegato n° 5](#).
- ✓ Richiedeva l'accesso agli atti presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa; riceveva in data 23/08/2024, nota di riscontro dall' Ente adito, riportata come [Allegato n° 5](#).



- ✓ Rilevava la parziale irregolarità urbanistica del bene; eseguiva il controllo della possibilità di **sanatoria** ai sensi dell'art.36 del DPR 6 giugno 2001 n° 380 nonché il controllo della possibilità di **condono** ai sensi dell'art. 40 comma VI legge n° 47 del 28 febbraio 1985, ovvero dell'art. 46 comma V del DPR 380/2001.
- ✓ Forniva una quantificazione (+/-30%) del costo degli interventi necessari a ricondurre l'immobile allo stato legittimo, come riportata nell' [Allegato n°10](#).
- ✓ Formulava il valore di stima del bene e formava il lotto di vendita, indicando i criteri, i parametri ed i valori di riferimento adottati. [Allegato n° 6](#).
- ✓ Verificava l'inesistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) presso il Catasto Energetico Regionale.
- ✓ Provvedeva a far redigere l' A.P.E. per l'immobile di interesse, riportato nell' [Allegato n° 7](#).

3.0 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

3.1 Identificazione del bene

Il bene oggetto di pignoramento è un immobile che si trova nel Comune di Siracusa (SR), via Ferla, al civico n° 13/b-15. Le coordinate G.P.S. sono: 37.10267, 15.270350.

L'immobile è censito al **N.C.E.U.** del Comune di Siracusa (I754) al **Foglio 30, Particella 126 Subalterno 4**, categoria **A/7**, classe 3, consistenza **7,5 vani**, piano **Terra e Primo**, rendita catastale 987,72 € (*); in capo a:

(certificazione catastale del 15/04/2024)

- **omissis** per 3/4 in regime di separazione dei beni.
- **omissis** per 1/4 in regime di separazione dei beni.

(*) Nota: il **Foglio 30 Particella 126 Subalterno 4**, deriva dalla soppressione di:

Foglio 30 Particella 126 Subalterno 2; Foglio 30 Particella 126 Subalterno 3; Foglio 30 Particella 404.





Fig. 1



Fig. 2



3.2 Descrizione complessiva e sintetica del bene

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Siracusa, via Ferla, civico n° 13/b-15, quartiere Santa Panagia, circoscrizione Tiche, nella parte nord-occidentale del territorio comunale, in zona periferica ma ben urbanizzata e dotata di servizi, ove insistono anche importanti edifici istituzionali: Tribunale di Siracusa, Agenzia delle Entrate.

Il villino, composto da tre corpi di fabbrica e terreno di pertinenza, è costituito da: a) **corpo principale**, che si articola in due elevazioni fuori terra, (piano terra e sottotetto); b) **dependance**, con copertura piana in laterocemento, attigua al corpo principale, adibita a stireria, bagno/lavanderia e ripostiglio; c) **altro vano**, separato dal corpo principale, adibito a garage, con accesso carrabile indipendente dal civico n° 13/b di via Ferla. Al civico n°15 della stessa via, l'accesso pedonale al villino.

Dalla lettura dell'atto di compravendita e delle dichiarazioni allegate alla pratica di Concessione Edilizia, si apprende che l'immobile è stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967, realizzato con struttura portante in muratura e con solai in latero-cemento.

Alla data del sopralluogo l'immobile si presenta, in tutte le sue parti, in uno stato di conservazione più che buono. Si segnala la presenza di umidità lungo le pareti perimetrali del corpo principale (abitazione) nel prospetto OVEST/NORD-OVEST: immediatamente evidenti il rigonfiamento e l'esfoliazione dell'intonaco interno sulle dette tamponature. La scaturigine del problema, più che ad umidità di risalita, appare attribuibile ad un episodio specifico di venuta d'acqua dall'esterno; ipotesi confermata dal confronto con gli eseguiti, dai quali si apprende dell'avvenuta rottura, già riparata, di una tubazione di irrigazione in corrispondenza dell'area oggetto di manifestazioni di danno.

Il corpo principale dell'abitazione vede, all'ingresso, un ampio salone dal quale si accede ad un corridoio che disimpegna verso due camere da letto, due bagni ed un'ampia cucina.

Dall'ingresso-salone una scala prefabbricata, in metallo e legno, conduce al primo livello, con tetto di copertura in legno. Dal detto sottotetto, assentito come sottotetto *praticabile ma non abitabile*, si accede ad un'ampia terrazza, delimitata da un muretto perimetrale, di altezza inferiore a cm 100. Le finiture dell'immobile presentano la pavimentazione in ceramica e le pareti intonacate al fino e tinteggiate. Le porte



interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio “effetto legno”. I dispositivi di oscuramento sono costituiti da persiane apribili, a lamelle orientabili, realizzate anch'esse in alluminio “effetto legno”.

I locali adibiti a stanze da bagno, dotati di finestra apribile, sono piastrellati sul pavimento e sulle pareti e completi di sanitari. In uno dei bagni è presente la doccia, nell'altro la vasca da bagno. L'impianto idrico, di adduzione e scarico, è sotto traccia. L'Acqua Calda Sanitaria è fornita da una caldaia a gas posta sulla parete esterna dell'abitazione, lungo il prospetto posteriore. La stessa caldaia assicura anche il riscaldamento, che avviene a mezzo di termosifoni. Il lotto di pertinenza è in parte mattonato, in parte adibito a verde, ben curato. L'immobile è dotato di utenze di acqua, gas di città e di energia elettrica, con organi di intercetto e strumenti di misura posti in prossimità del muro di cinta, lungo la via Ferla.

3.3 Stato di possesso del bene

L'accesso ai luoghi è stato consentito dal custode nominato. Al momento del sopralluogo, l'immobile è risultato abitato dagli esecutati.

3.4 Lotto di vendita

Esaminata la documentazione relativa al procedimento, e presa visione dei luoghi, è stato individuato il bene oggetto di pignoramento e verificata la proprietà in capo ai debitori, del seguente immobile, che costituisce l'unico lotto di vendita:

“Villino in Siracusa, Via Ferla n. 13/B – 15, con corpo principale articolato in due livelli fuori terra (piano terra e sottotetto praticabile non abitabile), dependance (lavanderia, stireria, ripostiglio) e separato vano adibito a box auto/garage, veranda coperta, ed annesso terreno di pertinenza; censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa, foglio 30, particella 126, subalterno 4, Cat. A/7, vani 7,5”

3.5 Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Esaminata la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della “Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale” presente in atti nel Fascicolo di parte del creditore procedente, e delle ispezioni ipotecarie condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, per quanto attiene alle formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene oggetto di pignoramento che resteranno a carico dell'acquirente si può concludere quanto segue.



- ✓ Non sono presenti domande giudiziali e altre trascrizioni.
- ✓ Non sono presenti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- ✓ Non sono presenti altri pesi e limitazioni d'uso.

3.6 Formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Esaminata la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" presente in atti nel Fascicolo di parte del creditore procedente, e delle ispezioni ipotecarie condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato n. 4), per quanto attiene alle formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene oggetto di pignoramento che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'aggiudicatario, si può concludere quanto segue.

Gravano su fg. 30 p.IIa 126 sub 4:

- **ISCRIZIONE** del **24/09/2015** - Registro Particolare **omissis** Registro Generale **omissis** Pubblico ufficiale **omissis**. Repertorio 668/2015 del 22/09/2015 **IPOTECA LEGALE** derivante da **omissis**
- **TRASCRIZIONE** del **10/11/2023** - Registro Particolare **omissis** Registro Generale **omissis** Pubblico ufficiale **omissis ommissis** Repertorio **omissis** del 03/10/2023 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** - **omissis**
- **TRASCRIZIONE** del **12/01/2024** - Registro Particolare **omissis** Registro Generale **omissis** Pubblico ufficiale **omissis** Repertorio **omissis** del 15/12/2023 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** - **omissis**

Gravano su fg. 30 p.IIa 126 sub 2, sub 3:

- **TRASCRIZIONE** del **28/12/2007** - Registro Particolare **omissis** Registro Generale **omissis** Pubblico ufficiale **omissis** Repertorio 24114/11816 del 19/12/2007 **ATTO TRA VIVI** **omissis**
- **ISCRIZIONE** del **28/12/2007** - Registro Particolare **omissis** Registro Generale **omissis** Pubblico ufficiale **omissis** Repertorio 24115/11817 del 19/12/2007 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **omissis**
- **TRASCRIZIONE** del **23/01/2009** - Registro Particolare **omissis** Registro Generale **omissis** Pubblico ufficiale **COMUNE DI SIRACUSA** Repertorio 8/2009 del 15/01/2009 **ATTO AMMINISTRATIVO** - **CONCESSIONE EDILIZIA**
- **ISCRIZIONE** del **01/02/2012** - Registro Particolare **omissis** Registro Generale **omissis** Pubblico ufficiale **omissis** Repertorio 29129/2010 del 01/02/2012 **IPOTECA LEGALE** derivante da **omissis**
- **TRASCRIZIONE** del **26/03/2024** - Registro Particolare **omissis** Registro Generale **omissis** Pubblico ufficiale **omissis** Repertorio 5923 del 25/06/2004 **ATTO PER CAUSA DI MORTE** - **omissis**



- **TRASCRIZIONE** del **26/03/2024** - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis* Pubblico ufficiale *omissis* Repertorio 5923 del 25/06/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE – *omissis*

La determinazione delle somme necessarie per la cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni, come sopra emarginate, verrà definita dal professionista delegato alla vendita.

3.7 Altre informazioni per l'acquirente

- Censi, livelli o usi civici: **nessuno**.
- Spese Condominiali: **nessuna**- nessun condominio.

4.0 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE

4.1 Pratiche edilizie relative all'immobile

A seguito di istanza di accesso agli atti (*prot. 0087106 del 16-04-2024*), di numerose visite presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Siracusa, nonché dopo attenta ricerca e confronto con i tecnici degli Uffici interessati, l'Ufficio adito trasmetteva, in data 18-06-2024, la seguente documentazione.

Concessione Edilizia n° 008/09 del 15 gennaio 2009 (Pratica Edilizia 4236/S) per "lavori di modifica, ristrutturazione con adeguamento sismico ed ampliamento dell'immobile esistente in Siracusa, via Ferla 13/B"

CITTÀ DI SIRACUSA
C.F. 80001010893
SETTORE PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA
Servizio: **EDILIZIA PRIVATA**
Via Brenta n. 81 96100 Siracusa

PRATICA EDIL. N. 4236/S

Concessione N. 008/09

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

VISTA l'istanza pervenuta a questo Settore Pianificazione ed Edilizia Privata il 25/2/2008, Prot. n. 2822 con la quale i Sigg.ri [redacted] residenti in Siracusa, [redacted], rispettivamente il [redacted], chiedono la concessione edilizia per i lavori di modifica, ristrutturazione con adeguamento sismico ed ampliamento dell'immobile esistente in Siracusa, Via Ferla n. 13/B;
VISTO il progetto allegato a detta istanza;

Fig. 3



Dalla lettura della relazione tecnica riportata in allegato alla detta Concessione, si apprende che gli interventi in progetto sono: *“volti a trasformare l'immobile mediante un insieme di opere che possono rendere l'organismo edilizio diverso dal precedente ma nello stesso tempo ne assicura la funzionalità”*.

Tra gli interventi in progetto, oggetto di richiesta di Concessione, si riportano i seguenti:

- *“Svellimento dei vecchi impianti, idrici, elettrici e fognari e rifacimento dei nuovi nel rispetto delle vigenti normative”*
- *“demolizione della scala esistente”;*
- *“demolizione e ampliamento del garage”;*
- *“modifiche interne consistenti in una diversa distribuzione degli spazi”;*
- *“realizzazione di una copertura in legno su parte del terrazzo per la formazione di un sottotetto praticabile ma non abitabile”;*
- *“realizzazione di una veranda coperta, nella parte retrostante l'ingresso principale, eseguita mediante struttura in legno.”*

In seno alla Concessione Edilizia in parola, vengono riportati alcuni obblighi cui l'intestatario deve adempiere; tra questi:

- non dare inizio ai lavori se non dopo aver chiesto, con apposita istanza, ed ottenuto, ai sensi degli artt.17 e 18 della L. 64/74 il nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile;
- non iniziare i lavori strutturali prima dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione prevista dalla legge n. 64/74, nonché degli adempimenti previsti dalla legge n. 1086/1971;
- comunicare la data di inizio lavori, i nomi del Direttore dei lavori, dell'impresa costruttrice, del Responsabile dei lavori, del coordinatore per la progettazione, del coordinatore per l'esecuzione dei lavori;
- comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, l'avvenuta ultimazione sottoscritta anche dal Direttore dei lavori.

In data 13 febbraio 2009, con prot. n° 01973 Comune di Siracusa, venivano comunicati **l'inizio dei lavori** ed il nominativo del direttore dei lavori.

Nessun'altra documentazione, oltre alla Concessione Edilizia ed alla Comunicazione di inizio lavori, è stata rinvenuta presso il Comune di Siracusa.

Tutta la documentazione rinvenuta e fornita dall'Ufficio Tecnico, è riportata nell' [Allegato n° 5](#).



4.2 Agibilità dell'immobile

Agli atti del Comune di Siracusa, non risulta alcuna Certificazione di agibilità/abitabilità, ovvero Segnalazione Certificata di Agibilità, per l'immobile in parola.

4.3 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative

4.3.1 Conformità edilizia ed urbanistica

L'immobile *de quo*, come si apprende dalla lettura dei già citati atti, è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967. Con **Concessione Edilizia n° 008/09 del 15 gennaio 2009 (Pratica Edilizia 4236/S)** sono stati assentiti, come detto: *“lavori di modifica, ristrutturazione con adeguamento sismico ed ampliamento dell'immobile esistente.”*

Durante la visita sui luoghi sono state riscontrate alcune difformità rispetto al titolo edilizio sopraccitato.

La principale difformità riguarda l'altezza interna del sottotetto; sottotetto che è stato assentito, lo si ribadisce, come “**praticabile non abitabile**”, così come da elaborati progettuali allegati alla C.E. in parola.

Le misurazioni eseguite sui luoghi indicano:

- un'altezza minima interna pari a 1,20m, misurata dal pavimento al piano sottotrave, contro una misura di metri 1,00 indicata in progetto ed autorizzata.
- L'altezza massima interna misurata sui luoghi, dal piano di pavimento al sottotrave, è pari a 2,50m, rispetto alla misura di metri 2,40 indicata in progetto ed autorizzata.

Le travi in legno lamellare dell'orditura principale del tetto hanno altezza pari a 24cm e larghezza pari a 16cm.

Nel seguito, alla **Fig.4** ed alla **Fig.5**, un *abstract* dell'elaborato progettuale *“Tavola 2 in progetto”*, allegato alla Concessione Edilizia, con evidenziate in rosso le parti di interesse.



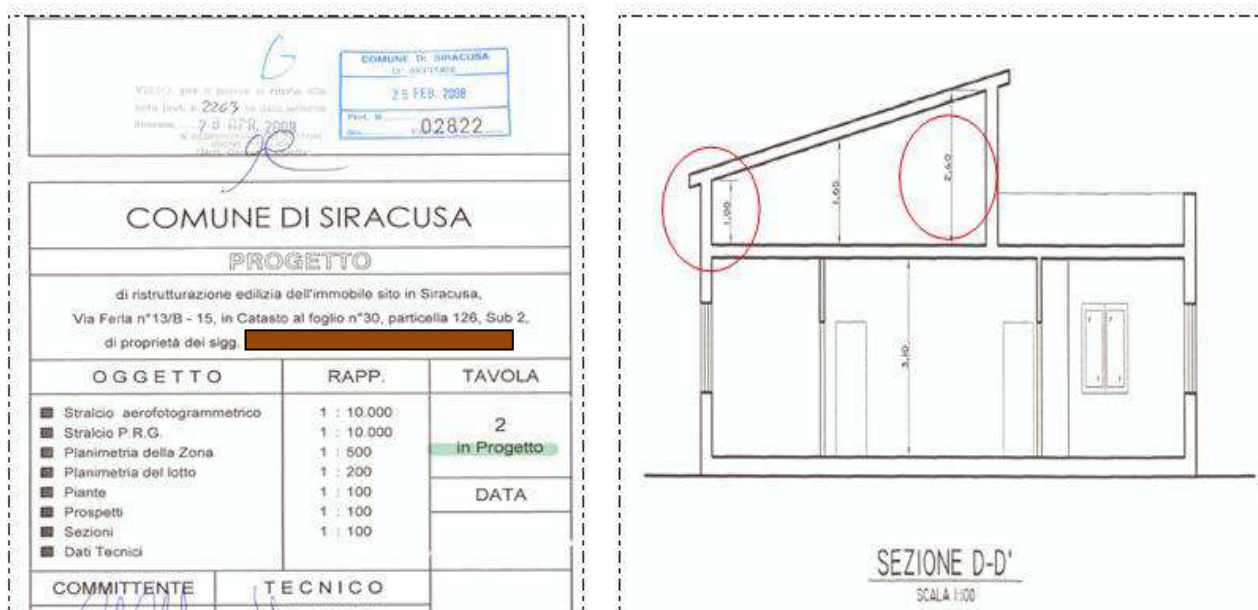


Fig. 4

Nel merito si precisa che le variazioni dimensionali riscontrate relativamente alla quota di imposta della falda del tetto in argomento, eccedono le tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'art.34bis Dpr 380 /2001, così come modificato dall'art. 1 comma 1 lett. f) del D.L. 69/2024, convertito nella recentissima legge n°105 del 24 luglio 2024.

Un' ulteriore difformità riscontrata, consiste nella realizzazione, nel citato piano sottotetto, di due finestre, una sul prospetto principale ed una sul prospetto posteriore, nonché di una terza finestra che affaccia sul terrazzo.

Dette aperture, oltre a non essere presenti nel progetto assentito (vedi Fig.5), violano il disposto dell'art.71 del Regolamento Edilizio Comunale che così recita: "L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto non abitabili può avvenire esclusivamente mediante lucernari ricavati nelle falde del tetto stesso o simili."

Si noti, nel merito, come nella relazione tecnica allegata alla richiesta di C.E., il progettista prevede nel sottotetto esclusivamente: "una apertura di ispezione e ventilazione".



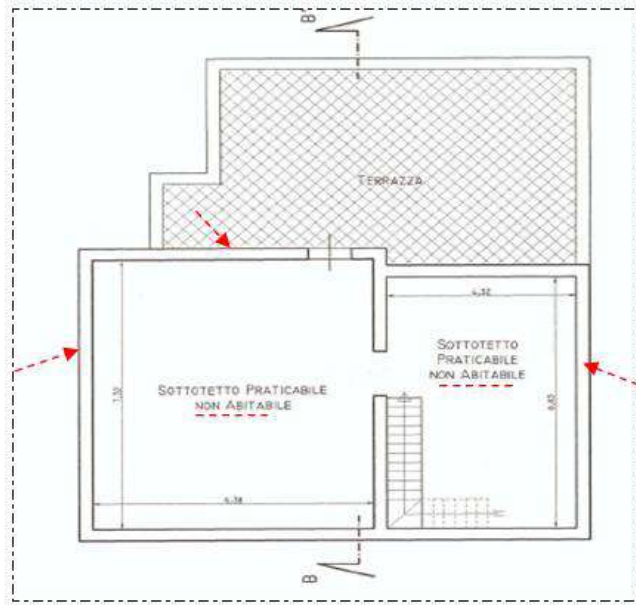


Fig. 5

Per ciò che attiene, ancora, alla quota di imposta della falda del tetto, sempre all'art. 71 del R.E.C., si legge:

“Le falde dei sottotetti, a meno di essere considerati interamente abitabili ai fini dell'applicazione degli indici e del pagamento degli oneri, non possono avere quota di imposta netta superiore a m.1,00 rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio piano.”

Le difformità come sopra emarginate comportano, per le ragioni che saranno chiarite ai paragrafi che seguono, la necessità di eseguire, previo rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte degli Enti preposti, interventi edili atti a ricondurre l'immobile allo stato di progetto assentito.

Un'altra difformità riscontrata consiste nella divisione in due distinti vani del locale ripostiglio, nella dependance.

La tramezzatura interna riscontrata sui luoghi, che divide il ripostiglio in due vani, non è presente nelle tavole di progetto assentite con la Concessione Edilizia, come risulta immediato verificare dall'immagine a seguire, tratta dalla documentazione tecnica allegata alla C.E.



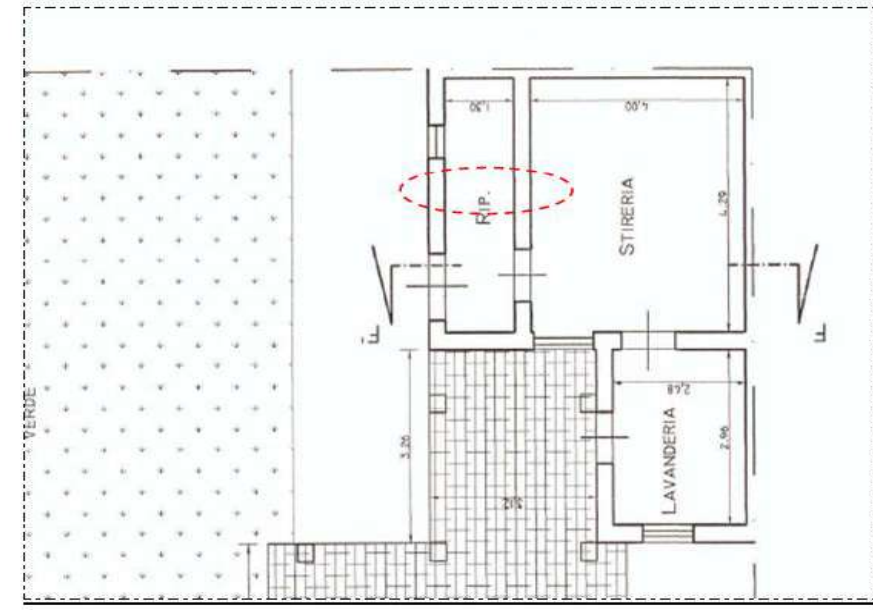


Fig. 6

Trattandosi di opere di poca rilevanza urbanistica, la regolarizzazione può avvenire mediante presentazione della c.d. *C.I.L.A. in Sanatoria* o *C.I.L.A. tardiva*. La presentazione della CILA tardiva, da effettuarsi ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01 e s.m.i., recepito dalla L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana e s.m.i., va a regolarizzare la mancata presentazione della C.I.L.A. ordinaria, previo pagamento di sanzione pecuniaria di 1.000,00€; ovviamente questa somma non è un'oblazione e quindi l'illecito edilizio non ha rilevanza e sanzione penale. All'importo della sanzione, devono essere sommati i diritti di segreteria e la tassa di esame progetto, per un totale di 100,00 euro circa. Oltre ad oneri professionali per circa 500,00€

Nel caso che ci occupa non è necessario aggiornare la planimetria catastale, poiché contrariamente a quanto rappresentato nella documentazione urbanistica, la tramezzatura, nella planimetria catastale è, invece, riportata.



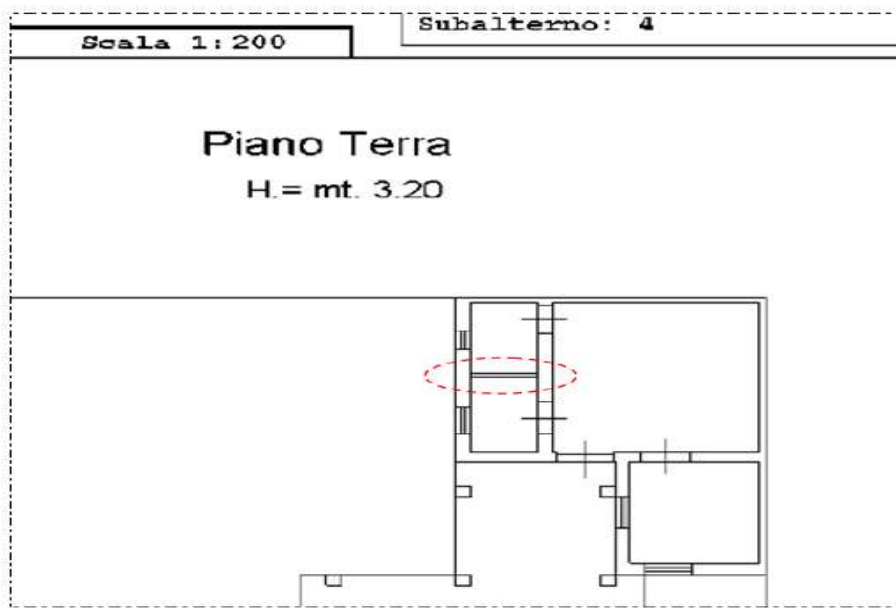


Fig. 7

Per quanto attiene agli adempimenti relativi alla legge 64/74 prescritti anche nella C.E., dalle indagini condotte presso l'Ufficio del Genio Civile emerge che la pratica è stata presentata (Prot.1765/09 del 23/01/2009), ma la documentazione non è consultabile in quanto il fascicolo è stato danneggiato a causa di allagamento dell'archivio.

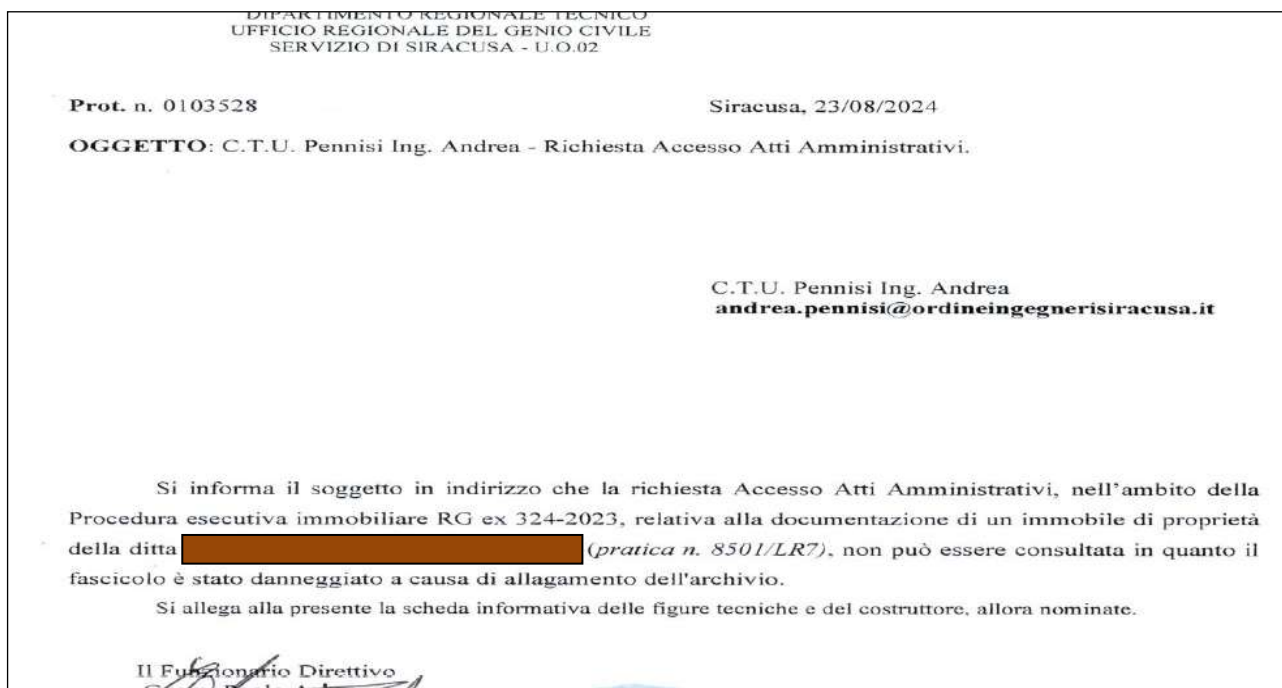


Fig. 8



Dal punto di vista del **regime vincolistico**, il lotto in esame ricade al 100% in area tutelata ai sensi e per gli effetti dell'art.134, lett. c, D.lgs. 42/04 (c.d. Codice dei beni culturali e del paesaggio).



Regione Siciliana
Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana

ANTEPRIMA REGIME VINCOLISTICO

Particelle individuate:
» Foglio: 30 Particella: 126 (area 511.202 m²)

TIPO	DESTINAZIONE	COPERTURA
<i>Foglio 30 e Particella 126</i>		
Zona di PRG	VIABILITA' ESISTENTE	(3.73%)
Zona di PRG	B4B - TESSUTO EDIFICATO A MEDIA DENSITA' - TIPO B	(96.27%)
Piano Paesaggistico Regionale Regimi Normativi	Paesaggio locale PL 10 Livello di tutela 1 - Contesto 10d 10d	(100%)
BENI PAESAGGISTICI	Aree tutelate (art.134, lett. c, D.lgs. 42/04)	(100%)

Fig. 9

Si segnala, infine, che alcune delle prescrizioni dettate nella Concessione Edilizia, su parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. (prot.1719 del 24/07/2008) non sono state ottemperate; ad esempio:

- Gli infissi esterni non sono in legno, come prescritto, bensì in alluminio effetto legno.
- Tutte le grondaie ed i pluviali esterni non sono realizzati in rame, come prescritto, bensì in pvc di colore marrone scuro.



Per completezza di informazione si aggiunge che, fermo quanto detto circa la presenza del vincolo paesaggistico, il lotto in esame ricade in zona B4b del PRG del Comune di Siracusa: *Tessuto edificato a media densità di tipo b.*



Fig. 10

Le Norme Tecniche di Attuazione, per detta zona omogenea, prevedono, art. 23:

<p>4. Categorie d'intervento</p> <p>4.1. Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc).</p> <p>4.2. Sono ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate previo Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, secondo le prescrizioni di cui al punto 6.3.</p> <p>5. Parametri urbanistici ed edilizi</p> <p>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,76 mq/mq Altezza massima (H max): 16,80 m</p> <p>6. Disposizioni particolari</p> <p>6.1. L'edilizia esistente, se eccedente l'indice di zona, dovrà mantenere la superficie lorda ed il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto interventi di Mo e Ms e Rie di tipo B. In caso di demolizione, la ricostruzione è consentita sino alla SLA massima consentita dagli indici di zona ovvero sino al 70% della superficie lorda esistente nei casi in cui questa risulti eccedente rispetto agli indici di zona; detta riduzione non si applica se l'intervento di demolizione e ricostruzione viene attuato dalle cooperative edilizie e/o dalle imprese titolari di finanziamenti pubblici che</p>

Fig. 11

Sussiste, pertanto, una capacità edificatoria residua che può essere eventualmente esercitata, solo previa presentazione di progetto dedicato da sottoporre ad autorizzazione da parte degli Enti competenti, nei limiti dettati dai citati regimi normativi. In questo scritto, detta capacità edificatoria residua viene valutata ai soli fini della determinazione del valore complessivo del bene staggito.



L'importo stimato è pari a 9.500,00€, valutato tenendo conto del prezzo di vendita dell'opera eventualmente realizzata, detratti i costi di costruzione, gli oneri comunali, gli onorari professionali.

4.3.2 Conformità catastale

Sulla base della consultazione telematica ed a seguito di accesso agli atti presso L'Agenzia delle Entrate di Siracusa, Ufficio del Territorio, è stata reperita la seguente documentazione catastale

- Visura storica per immobile;
- Planimetria catastale;
- Estratto di mappa.

Fermo quanto al paragrafo che precede, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Fg. 30 P.Illa 126 sub 4, cat. A/7.

VARIAZIONE del 26/07/2010 Pratica n. SR0137800 in atti dal 26/07/2010 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6833.1/2010)

Nota: il foglio 30 p.Illa 126 **sub 4**, deriva dalla soppressione di: fg.30 p.Illa 126 sub 2, p.Illa 126 sub 3 e p.Illa 440. La planimetria catastale, rispetto allo stato dei luoghi, presenta la già citata difformità relativa all'altezza interna del *sottotetto ed alle tre finestre*.

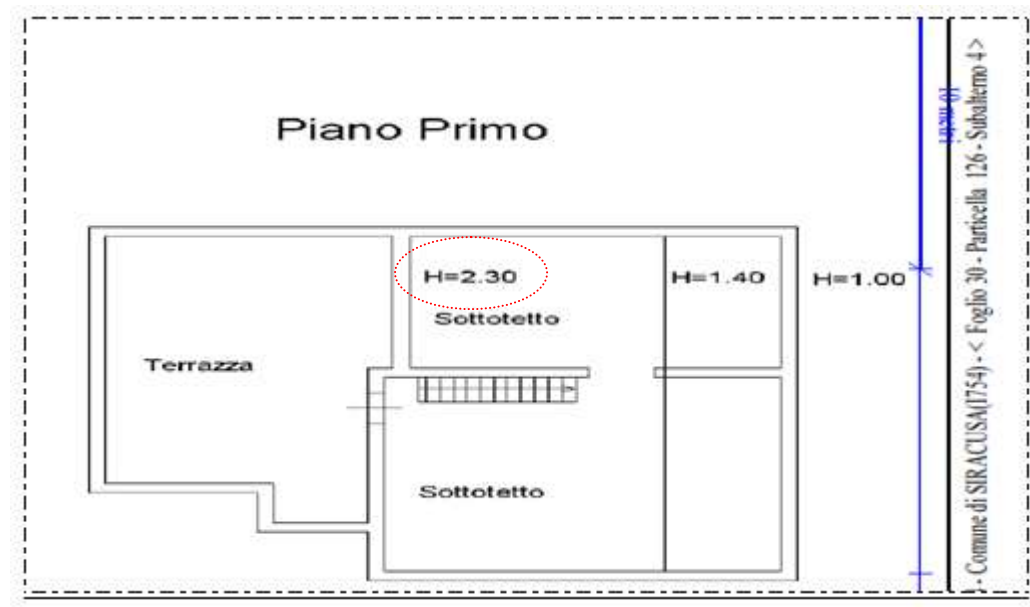


Fig. 12

Nell' **Allegato n° 8 Elaborati grafici**, la restituzione grafica del rilievo dei luoghi.



4.4 Valutazione circa la possibilità di sanatoria o di condono edilizio.

Il mandato conferito, prevede che il CTU esegua il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 6 giugno 2001 n° 380, nonché il controllo della possibilità di condono ai sensi dell'art.40 comma VI legge n° 47 del 28 febbraio 1985, ovvero dell'art.46 comma V del DPR 380/2001.

Alla luce di quanto riportato ai paragrafi che precedono ed atteso che l'immobile ricade in zona sismica e sottoposta a vincolo paesaggistico, ad avviso dello scrivente:

- **non sussistono i requisiti per** la possibilità di **condono** ai sensi dell'art.40 comma VI legge n° 47 del 28 febbraio 1985, ovvero dell'art.46 comma V del DPR 380/2001, dato che le ragioni del credito sono successive al 02 ottobre 2003 data di entrata in vigore della più recente legge sul condono edilizio (L.326/2003). Chiarito che per "formazione delle ragioni del credito" si intendono le condizioni che hanno giustificato l'avvio della procedura esecutiva -quali ad esempio l'iscrizione dell'ipoteca, il pignoramento dell'immobile che ufficializza, appunto, il rapporto di credito nei confronti del debitore e che colpisce l'immobile stesso- risulta evidente che è il detto momento in cui ha luogo formalmente la ragione del credito, quello da riferire all'entrata in vigore della relativa legge di condono edilizio (art. 40 c.6 L. 47/85), anteriore ad esso.

Nel caso che ci occupa, poiché il pignoramento dell'immobile è avvenuto nel 2023, e le ipoteche iscritte sul bene sono tutte successive all'anno 2007, pertanto oltre la data di entrata in vigore della più recente legge sul condono edilizio (L.326/2003), **NON si ha diritto a presentare la domanda di condono edilizio.**

- **Non sussistono i requisiti per** la possibilità di **sanatoria ordinaria** previsti nel D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) così come declinati nell'art. 36 del Dpr n. 380/2001. (*)

Nel merito si ricorda che il bene in parola era all'epoca di esecuzione delle opere, ed è ad oggi, sottoposto a vincolo paesaggistico. Il Codice dei beni culturali e del Paesaggio, D.lgs.42/2004 ha introdotto all'art.146 comma 4, il divieto di rilasciare l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, di interventi di trasformazione degli immobili o delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico. In generale, l'art.167 comma 1 del citato D.lgs. 42/2004



stabilisce l'obbligo della rimessa in pristino delle opere eseguite in assenza/difformità da autorizzazione paesaggistica, a meno di alcuni casi specifici previsti all'art 167 comma 4. La fattispecie che ci occupa, avendo la variazione della quota di imposta del tetto determinato aumento di volumi (***) legittimamente realizzati, non rientra nei casi previsti dal detto comma 4 dell'art. 167, D.lgs. 42/2004, come anche specificato e dettagliato nel Protocollo d'Intesa siglato il 18/12/2007 tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Regione Lazio.

Ne consegue che ove l'accertamento di compatibilità paesaggistica fosse richiesto per fattispecie diverse da quelle elencate all'art.167 co.4- come è nel caso che ci occupa - la domanda verrebbe dichiarata inammissibile con provvedimento che viene comunicato al richiedente e contestualmente alla competente Autorità Giudiziaria.

In conclusione: occorre provvedere alla rimessa in pristino delle opere eseguite in difformità, così da ricondurre l'immobile allo stato legittimo, ossia quello assentito con l'ultimo titolo abilitativo, la C.E. n°008/2009. A tal fine si devono realizzare alcuni interventi edili per chiudere le aperture realizzate sulle pareti perimetrali del sottotetto e riportare alle quote di progetto, la falda del tetto.

(*) *Sul tema si ricorda, infine, che con la recentissima Circolare 8 agosto 2024, prot. 12002, il Dipartimento Urbanistica della Regione Siciliana ha chiarito che per quanto riguarda l'art.36 bis Dpr 380/2001, come inserito dall'art.1 comma 1 lett. h) del D.L. 69/2024, trattandosi di una nuova disciplina, necessita di un recepimento, per trovare ingresso nell'ordinamento regionale siciliano.*

(**) *Con Circolare Ministero per i beni e le attività culturali 26 giugno 2009 n. 33 viene chiarito che:*

3. per **“volumi”** si intende “qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emergente dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d'uso del manufatto, ad esclusione dei volumi tecnici”.

Si invitano le SS.LL. a volersi attenere alla presente circolare, curandone la massima diffusione presso i competenti uffici regionali e comunali.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Prof. Giuseppe Proietti)

Fig. 13



Ed ancora, nel merito di nozione di volume tecnico, si precisa che il Tar Calabria nella sentenza 807/2020, chiarisce:

- **la nozione di volume tecnico è circoscritta alle sole opere prive di qualsiasi autonomia funzionale, anche solo potenziale, poiché destinate unicamente a contenere, senza possibilità di alternative, impianti serventi la costruzione principale** per essenziali esigenze tecnico-funzionali (ex multis, Cons. Stato, Sez. II, 27.12.2019, n. 8835, Cons. Stato, Sez. II, 25.10.2019, n. 7289);
- “il sottotetto non abitabile realizzato con la funzione di protezione termica ed acustica dell’edificio non può essere qualificato come volume tecnico, al fine di escluderlo dal computo dell’altezza massima del fabbricato, se di fatto non risulta essere stato adibito all’alloggiamento di impianti: non tutto ciò che non rileva ai fini del calcolo del volume è automaticamente un volume tecnico” (T.A.R. Campania, Napoli, sez. II, sent. 30 luglio 2015, n. 4156).

4.5 Interventi atti a ricondurre l’immobile allo stato legittimo

Gli interventi indicati sono finalizzati a ricondurre l’immobile allo stato legittimo, ossia alla condizione di progetto prevista ed autorizzata nel titolo abilitativo assentito, la C.E. n°008/2009

Fermo il fatto che detti interventi devono essere oggetto di specifica analisi e di progetto di dettaglio, progetto da sottoporre ad autorizzazione da parte degli Enti competenti, si riporta a seguire un elenco delle principali attività lavorative finalizzate al raggiungimento dello scopo prefissato.

Tale elencazione ha, pertanto, la sola finalità di fornire una stima budgetaria (+/-30%) dei costi che sarà necessario sostenere. Detta stima andrà necessariamente affinata, in fase di progettazione esecutiva e di dettaglio dell’intervento, secondo le eventuali prescrizioni degli Enti interessati, i dettami delle normative di settore, con particolare riferimento alle normative di sicurezza (d.lgs. 81/08 e s.m.i).

Elenco delle principali lavorazioni da eseguire:

- Approntamento di ponteggio lungo il perimetro esterno della costruzione.
- Operazioni di messa in sicurezza e segregazione interna del piano primo dal piano terra (interdire l’accesso ai non addetti ai lavori, evitare la proiezione di polveri/schegge, etc.)
- Intercetto e segregazione dell’ impianto elettrico del piano primo, messa in sicurezza delle reti di distribuzione *utilities* verso il piano primo.
- Scomposizione manto di tegole.
- Scomposizione grossa orditura tetti .
- Scomposizione tavolato in legno.



- Demolizione della parte sommitale della muratura di coronamento fino a riportarla alla quota di imposta di progetto; preparazione del nuovo piano di posa.
- Chiusura, con muratura in blocchi di tufo, delle tre finestre non autorizzate;
- Rifacimento dell'intonaco interno ed esterno sulle aperture, adesso ciecate; finitura interna e finitura esterna sulle pareti del piano sottotetto interessate da interventi.
- Creazione di nuovo tetto di chiusura, in legno, impiegando l'orditura principale precedentemente rimossa (salvo verifica di calcolo e parere del Genio Civile).
- Fornitura e posa in opera di impermeabilizzazione mediante guaina bituminosa.
- Posa in opera tegole secondo prescrizioni della Soprintendenza BBCCAA. Si prevede di recuperare circa il 50% delle tegole rimosse.
- Smontaggio del ponteggio e delle opere provvisorie
- Trasporto a discarica.
- Conferimento a discarica.

L' [Allegato n°10](#) riporta una stima budgetaria (+/-30%) dei costi delle lavorazioni come sopra emarginate.

La stima finale pertanto è pari a:

- per lavori 24.200€ (+/-30%)
- per oneri di sicurezza 350,00 € (+/-30%)
- per onorari, spese tecniche, bolli, si stima un importo di 4.000€

Per maggiori dettagli si veda l'[Allegato n° 10](#)

5.0 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Sulla base della consultazione telematica del Catasto Energetico Fabbricati (C.E.F.A.) del Dipartimento Energia della Regione Siciliana, eseguita inserendo sia l'attuale che il precedente identificativo catastale, si è constatato che l'immobile oggetto di interesse non è provvisto di Attestato di Certificazione Energetica né di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità (ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005 e della L. 90/2013 in vigore dal 04/08/2013 che ha aggiornato il DLgs 192/2005 decretando il passaggio da ACE -Attestato di Certificazione Energetica- ad APE -Attestato di Prestazione Energetica).



SIENERGIA portale siciliano del

HOME NEWS DOCUMENTI STRUMENTI LINK

CONTESTO ENERGETICO SICILIANO CATASTO IMPIANTI TERMICI CATASTO IMPIANTI RINNOVABILI FONTI RINNOVABILI DATI SOSTITUTIVI

Non presente nell'archivio elettronico del Catasto Impianti Termici.

VISURA Impianto

Codice fiscale del richiedente *

Provincia *

Siracusa

Comune *

Siracusa

Riferimenti catastali obbligatori

Foglio *

30

Particella *

126

Subalterno

4

Fig. 14

Ricordato che l' APE ha una validità temporale di dieci anni a partire dalla data di registrazione e che detto attestato deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione energetica che comporta la modifica della classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, lo scrivente ha provveduto a far redigere, a professionista abilitato, l'Attestato di Prestazione Energetica del bene oggetto di pignoramento, riportato come [Allegato n° 7](#) a questo scritto.

ATTESTATO registrato con Codice Identificativo **20240809-089017-71647**. Classe energetica dell'immobile: **F**.



6.0 STIMA DEL BENE

La disciplina estimativa si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare ma anche per le metodologie adottate. I diversi criteri di valutazione risultano più o meno idonei in relazione alla tipologia dei beni da stimare e vanno, pertanto, opportunamente individuati dallo stimatore, il quale deve selezionare quello più adatto a determinare il valore dello “specifico” bene. La stima dell’immobile in parola è volta a determinarne “il più probabile valore di mercato”, ai fini della vendita nell’ambito del procedimento esecutivo immobiliare che ci occupa.

6.1 Criteri di stima utilizzati

La stima è stata condotta seguendo le indicazioni fornite dalle “*Linee guida per la valutazione degli immobili*” edite da Nomisma, e secondo le metodologie usualmente adottate nella valutazione di questo tipo di beni.

I criteri di stima adottati nel caso in parola sono: **Criterio di stima comparativa** e **Criterio di capitalizzazione del reddito**.

Metodo di stima Sintetico Comparativo: consiste nell’individuare il valore commerciale del bene oggetto di stima effettuando un confronto fra tale bene ed altri simili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto. Per applicare tale metodo, sono stati rilevati i dati provenienti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell’Agenzia delle Entrate; sono stati poi scelti, fra gli annunci delle agenzie immobiliari locali, immobili simili al bene oggetto di valutazione. Attraverso il confronto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni considerati, si ricavano i prezzi unitari per il calcolo del valore di stima.

Metodo di stima Analitico per Capitalizzazione del Reddito: consiste nel determinare la redditività che produrrebbe l’immobile, considerato come eventuale investimento. Per applicare tale metodo, sono stati rilevati i dati provenienti dall’ Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell’Agenzia delle Entrate riferiti alle locazioni immobiliari di beni simili al bene oggetto di stima. Calcolato il reddito lordo prodotto dall’unità immobiliare oggetto di stima, è stata applicata una decurtazione dovuta alle spese di manutenzione, oneri fiscali, ecc., ottenendo così il reddito netto. E’ stato, infine, applicato un saggio di capitalizzazione scelto opportunamente in base alle condizioni del mercato, relativamente al bene oggetto di stima.



6.2 Consistenza del bene-calcolo delle superfici

Per la determinazione della superficie catastale si pone come riferimento il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale". La superficie catastale comprende i muri interni e perimetrali per intero fino a un massimo di 50 cm, più il 50% dei muri confinanti fino a un massimo di 25 cm, arrotondata al mq. Stesso criterio è adottato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. La superficie calcolata è risultata pari a:


Tabella per il calcolo della superficie delle unità censite nelle seguenti categorie catastali:					
		A/7 Abitazioni in villini		A/8 Abitazioni in ville	
ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in m ² (a)	Calcolo della superficie catastale		Superficie equivalente (c) = (a) x (b)
			Coefficiente (b)		
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	136,38	1,00		136,38
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.	89,18	0,50		44,59
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.	65,5	0,25		16,38
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	47,35	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	9,74
			0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uiv trattata.	49,12	0,15	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	4,96
			0,05	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiv trattata. Tale tipologia è presa in considerazione solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera "A1"	254,48	0,10	per la quota eccedente il quintuplo di "A1" (5xA1) fino alla superficie pari al sestuplo di "A1" (6xA1)	0,00
			0,02	per la quota eccedente il sestuplo della superficie di "A1" (6xA1)	
			Risultato 1	Somma delle superfici catastali	212,04
			Risultato 2	150% della superficie "A1"	204,57
Categoria					
Superficie catastale finale (arrotondata) = la minore fra i due risultati					205

Fig. 15

NB: il dettaglio dei metodi di valutazione adottati e dei calcoli eseguiti è riportato nell'Allegato n°6



6.3 Stima del valore del canone di locazione

Mediante la consultazione dei valori dell'O.M.I. è stato calcolato il valore del canone di locazione per immobili simili che insistono nella stessa zona. E' stato,così, calcolato il valore mensile di locazione che per immobili in **normale stato di conservazione** risulta essere pari ad euro 1.265,88 (milleduecentosessantacinque/88).

Si valuta, pertanto, un canone di locazione mensile pari a 1.250,00€ (milleduecentocinquanta/00).

NB: il dettaglio dei metodi di valutazione adottati e dei calcoli eseguiti è riportato nell'Allegato n°6.

6.4 Valutazione dell'immobile secondo il metodo comparativo:

Mediante la consultazione dei valori dell'O.M.I. è stato calcolato il valore unitario di vendita per immobili simili che insistono nella stessa zona. Tenendo conto, quindi, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si arriva a determinare, come parametro di stima, un valore al metro quadro da riferire alla superficie commerciale del bene. **Il valore unitario ottenuto è pari a 1.387,50 €/MQ**

E' stato così calcolato il valore di vendita che, per immobili in normale stato di conservazione, risulta essere pari a:

$$1.387,50 \text{ €/mq} \times 205 \text{ mq} = \mathbf{284.437,50 \text{ € (VALORE A)}}$$

Si è proceduto, inoltre, a condurre indagini di mercato, eseguite con operatori locali, sui valori di compravendita per immobili simili. **Il valore unitario così ottenuto è pari a 1.459,79 €/MQ**

Il valore di vendita risulta quindi pari a :

$$1.459,79 \text{ €/mq} \times 205 \text{ mq} = \mathbf{299.256,95 \text{ € (VALORE B)}}$$

NB: il dettaglio dei metodi di valutazione adottati e dei calcoli eseguiti è riportato nell'Allegato n° 6.



6.5 Valutazione dell'immobile secondo il metodo di capitalizzazione del reddito:

Allo scopo di affinare la valutazione, è stato adottato anche un altro metodo di stima come di seguito indicato. Nel criterio di stima per capitalizzazione del reddito, noto il valore di locazione annua del fabbricato, è possibile stimare il valore di detto immobile procedendo alla capitalizzazione delle entrate nette esigibili determinate sulla base del reddito potenziale percepibile/percepito.

All' entrata netta - canone di locazione depurato dei costi effettivamente a carico del locatore (tra cui gli oneri straordinari, ICI, assicurazioni, etc.), e prima del pagamento delle imposte - viene applicato un opportuno tasso di capitalizzazione, in genere, collocato nell'intervallo 3,5% - 8%.

Il valore di calcolo è dato da: **entrata netta esigibile annua*100/t**, ossia la classica formula della rendita illimitata R/i. Nel caso che ci occupa:

Reddito mensile lordo da locazione	€	1.265,88
Rendita annua lorda (12 mensilità)	€	15.190,50
Aliquota IMU (10,60 per mille)	-€	1.758,93
Spese di manutenzione/assicurazione (3,5 per cento)	-€	531,67
Rendita annua netta	€	12.899,90
mensile netto	€	1.074,99
tasso di capitalizzazione (*)		4,80%
Valore per capitalizzazione del reddito	€	268.747,93
(*) sulla base delle tabelle OMI come confronto tra valori di vendita e di locazione di zona nel dato periodo per il dato tipo di bene		

Aliquota IMU calcolata al 10,60 per mille come da Delibera Consiglio Comunale di Siracusa del 14/03/2024

Tipologia Immobile	Comune	Tributo	Rendita €	Rivalutata	Valore €	Possesso	Mesi	Al.Acc.	Aliq	Imposta €	Detrazione	Dovuto €
Altre abitazioni immobili Cat. A (tranne A/10)	I754	3918	987,72	1.037,11	165.936,96	100 %	1-12		10,6 %	1.758,93		1.758,93
Totale IMU										1.758,93		

Fig. 16

Si ottiene così:

$$12.899,90/4,80\% = 268.747,93 \text{ € (VALORE C)}$$



6.6 VALORE DI STIMA DEL BENE

I valori ottenuti con i metodi di calcolo adottati ai paragrafi che precedono sono sicuramente confrontabili tra loro e, quindi, mediabili. Dalla media dei tre valori ottenuti si ricava il seguente valore dell'immobile

		€/mq	mq	totale
VALORE A	valore da OMI	€ 1.387,50	205	€ 284.437,50
VALORE B	valore da media di mercato	€ 1.459,79	205	€ 299.256,95
VALORE C	valore da capitalizzazione del reddito			€ 268.747,93
valore mediato del bene				€ 284.147,46

Al valore come sopra determinato:

- deve essere sottratto l'importo dei lavori per il ripristino dei luoghi allo stato di progetto, stimato in circa -24.500€;
- deve essere sottratto l'importo della sanzione (CILA tardiva), stimato in circa -1.000€
- devono essere sottratti gli onorari professionali per le attività di cui sopra stimati in circa -4.500€ (4.000+500)
- deve essere sommato il valore della eventuale capacità edificatoria residua, stimato in circa +9.500€

per un totale pari a: **[-30.000+9.500]= -20.500,00€**

Si ottiene così IL VALORE CERCATO: [284.147,46-20.500] = 263.647,46€

VALORE DI STIMA DEL BENE	263.500,00€
---------------------------------	--------------------



7.0 FORMAZIONE DEL LOTTO CON VALORE DI VENDITA CONFINI E DATI CATASTALI :

Il bene oggetto di pignoramento costituisce un UNICO LOTTO di vendita, così individuato:

“Villino in Siracusa, Via Ferla n. 13/B – 15, con corpo principale articolato in due livelli fuori terra (piano terra e sottotetto praticabile non abitabile), dependance (lavanderia, stireria, ripostiglio) e separato vano adibito a box auto/garage, veranda coperta, ed annesso terreno di pertinenza; censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa, foglio 30, particella 126, subalterno 4, Cat. A/7, vani 7,5”

Il valore di mercato del lotto sopra individuato è stimato in 263.500,00€

Siracusa, li 30/08/2024

Dott. ing. Andrea Pennisi



8.0 ALLEGATI

- 8.1 ALLEGATO 1: Verbali di sopralluogo.
- 8.2 ALLEGATO 2: Relazione fotografica.
- 8.3 ALLEGATO 3: Documentazione catastale.
- 8.4 ALLEGATO 4: Documentazione ipotecaria.
- 8.5 ALLEGATO 5: Documentazione Urbanistica e Genio Civile
- 8.6 ALLEGATO 6: Metodi di valutazione, Parametri e Tabelle di calcolo
- 8.7 ALLEGATO 7: Attestato di Prestazione Energetica.
- 8.8 ALLEGATO 8: Elaborati grafici.
- 8.9 ALLEGATO 9: Copia dell'atto di provenienza del bene.
- 8.10 ALLEGATO 10: Computo Metrico Estimativo
- 8.11 ALLEGATO 11: Attestazione di invio della Relazione di Consulenza Tecnica alle Parti.

