

Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G. Es. Imm. n°267/2023



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Concita Cultrera**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PARTI IN CAUSA

Creditore procedente:

Unipol Sai Assicurazioni S.p.a.

Debitore esecutato:

Sig.ra

Custode nominato:

Avv. Carmelo Cataudella

1. **PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. Arch. Rosario Andrea De Luca, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Siracusa al n°858, nominato C.T.U. a seguito del decreto di nomina emesso in data 16/02/2024, ha accettato l'incarico ricevuto dall'Ill.ma Giudice Dott.ssa Concita Cultrera.



Il sottoscritto, prestato il giuramento di rito, depositando telematicamente la dichiarazione di accettazione nomina per il conferimento incarico di stima, in data 20/02/2024, si pregia di adempiere al mandato ricevuto.

2. SVOLGIMENTO DELLE AZIONI PERITALI

La data d'inizio delle operazioni peritali è stata fissata per il giorno 21/05/2024, alle ore 12:00, presso l'unità immobiliare indicata nell'istanza di vendita, sita a Carlentini (SR), C.da Guastella.

Le parti sono state ritualmente convocate con avviso PEC del 20-05-2024, per l'avvio delle operazioni di consulenza (cfr. Allegato 01 - Verbale di sopralluogo del 21.05.24). La sig.ra [redacted] debitamente esecutata, ha consentito l'accesso al bene, permettendomi di iniziare i rilievi metrici e fotografici.

3. QUESITI E RISPOSTE PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. CONTROLLI, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

1.a - ELENCO IMMOBILI PIGNORATI

Il compendio, oggetto del pignoramento, è costituito dal seguente bene:



1) unità immobiliare, appartenente alla categoria A/3, Abitazioni di tipo economico, cioè U.I. appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili. Essa è censita al comune di Carlentini (SR) al N.C.E.U. al Foglio 15, p.lla 325 piano T, cat. A/3, cl. 1, vani 5,5, rendita 247,12 €, C.da Guastella s.n.c. (cfr. Allegato 02 - Visura storica per immobile).

1.b - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

L'immobile pignorato ha le seguenti provenienze:

→ Atto di Compravendita dell'11/02/2019, rep. n°66364, racc. n°43026 rogato dal notaio in Catania, dott. Marco Cannizzo, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Siracusa in data 20/02/2019, nota presentata con Modello Unico n°3072.1/2019, da potere della sig.ra [redacted] :

(quota 1/9); sig. [redacted] (quota 1/9); sig. [redacted]

(quota 1/9); sig.ra [redacted] (quota 6/9), ai quali era pervenuto, in parte, per successione in morte del sig. [redacted] (cfr. Allegato 03 - Copia

Atto di Compravendita). Il sottoscritto ha effettuato una verifica approfondita della documentazione ipotecaria e catastale, comprendente l'estratto del catasto, la visura catastale storica (allegata alla presente), e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato. Inoltre, ha controllato la relazione notarile, che conferma ulteriormente le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. A sostegno di quanto sopra, si allega l'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 09/01/2025 (cfr. Allegato 04 - Ispezione ipotecaria).



2. COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

Eseguite le necessarie indagini documentali preliminari, si è proceduto all'ispezione dell'immobile. Entrambe le parti sono state ritualmente convocate con avviso P.E.C. del 20-05-2024, per l'avvio delle operazioni di consulenza, in accordo con il custode nominato Avv. Carmelo Cataudella.

3. PROVVEDA:

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

L'immobile è identificato nel N.C.E.U. del Comune di Carlentini (SR) e si osserva la situazione aggiornata alla data del 09/01/2025.

Unità Immobiliare Foglio 15 p.lla 325.

Ufficio provinciale di: SIRACUSA Territorio

Situazione aggiornata al: 09/01/2025

Dati della ricerca

Cateto: **Fabbricati**
Comune di: **CARLENTINI** Codice: **0787**
Foglio: **15** Particella: **325**
Immobili individuali: **T**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Partita	Altri Dati
15	325		CONTRADA GUASTELLA n. SNC Piano I	001	A03	01	5,5 vani	Ribana244,12		



Ufficio provinciale di: SIRACUSA Territorio

Situazione aggiornata al: 09/01/2025

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **CARLENTINI** Codice: **8787**
Foglio: **15** Particella: **325**

elenco intestati

	Nominativo o denominazione	Codice identificativo	Titolarità	Quota	Altri dati
1/1			Proprietà	1/1	

Identificazione dei confini del bene in oggetto



Immagine 01 - Individuazione del bene e dei suoi confini - zona O.M.I. R1/Extraurbana/ZONE RURALI



II. 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.

Dalle risultanze catastali, urbanistiche, e dal rilievo dello stato di fatto dell'immobile, emergono significative difformità rispetto al progetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n°16/SAN del 28/02/2013, rilasciata dall'U. T. C. di Carlentini (SR).

Di seguito si riportano le irregolarità riscontrate:

→ **Pianta Piano Terra:** la configurazione degli spazi risulta completamente difforme rispetto agli elaborati della concessione edilizia in sanatoria n°16/SAN del 28/02/2013 (ai sensi della Legge n°47 del 28/02/1985).

In particolare:

- È stato rimosso il ripostiglio situato sul lato sud-ovest, precedentemente accessibile dall'esterno.
- L'ingresso principale dell'abitazione è stato spostato sulla facciata sud-ovest, in corrispondenza della posizione originaria del ripostiglio.
- Il W.C. originario è stato demolito e ricostruito in sostituzione della originaria camera da letto sul lato nord-est.
- La scala esterna originaria è stata demolita e ricostruita internamente, in posizione centrale, per collegare il piano terra al piano primo.



Il sottoscritto professionista, avendo estratto copia della visura catastale planimetrica, ha constatato che l'unità immobiliare situata al piano terra risulta accatastata in conformità al progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria (cfr. Allegato 05 - *Planimetria catastale del bene*). Tuttavia, come già sopra evidenziato, essa presenta rilevanti difformità rispetto allo stato di fatto.

→ **Pianta Piano Primo:**

Il piano primo è stato realizzato integralmente senza alcuna autorizzazione, poiché originariamente comprendeva una porzione di terrazza pavimentata e una parte costituita da lastrico solare non calpestabile. Nella configurazione attuale, il piano comprende: un'ampia cucina abitabile, una camera da letto, un bagno spazioso, un corridoio e un piccolo balcone.

A seguito delle difformità sopra esposte, si ribadisce che lo stato di fatto dell'immobile **non risulta conforme, sia al progetto approvato della Concessione Edilizia in Sanatoria, sia alla planimetria catastale attualmente depositata presso l'Agenzia delle Entrate** (cfr. Allegato 05 - *Planimetrie catastale del bene*; Allegato 06 - *Planimetria del PIANO TERRA_Stato di fatto*; Allegato 07 - *Planimetria del PIANO PRIMO_Stato di fatto*; Allegato 08 - *ELABORATO FOTOGRAFICO* e Allegato 10 - *CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA*).

Per regolarizzare lo stato attuale, è necessario intervenire sul fabbricato, riportandolo alla configurazione prevista nel progetto presentato per la sanatoria. A tal fine si predisporrà un computo metrico per quantificare i lavori necessari per la messa in pristino dei luoghi.



III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942.

Ai fini della vendita, si reputa opportuno formare un UNICO LOTTO DI VENDITA. La formazione di un unico lotto di vendita si giustifica in base alle caratteristiche edilizie dell'immobile, considerando i seguenti aspetti:

Unitarietà strutturale e funzionale: l'immobile presenta una configurazione edilizia tale da rendere le diverse parti interconnesse e difficilmente separabili senza compromettere la funzionalità complessiva. Questa caratteristica ne favorisce la vendita come un unico lotto.

Omogeneità dell'utilizzo: le diverse porzioni dell'immobile condividono una destinazione d'uso, che rende economicamente e tecnicamente più vantaggiosa la vendita come unico complesso.

Impatto sulla commerciabilità: la vendita come unico lotto garantisce maggiore attrattività sul mercato immobiliare.

Vincoli edilizi e normativi: la conformità urbanistica e edilizia dell'immobile richiedono la vendita come un unico lotto per rispettare le disposizioni regolamentari o i vincoli esistenti. Questo approccio consente di ottimizzare il valore di mercato e di garantire una maggiore coerenza nell'uso dell'immobile.

4. REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:



I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni, specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

UNICO LOTTO DI VENDITA - Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Carlentini (SR), c.da Guastella s.n.c., al F. 15 p.lla 325.

Notizie di carattere generale - L'immobile è situato nel comune di Carlentini (SR), in c.da Guastella, e si trova all'interno di un complesso residenziale



denominato "Villaggio della Pace". Questa zona è caratterizzata da un paesaggio rurale tipico della campagna siciliana, con terreni agricoli e abitazioni sparse. In prossimità si trovano attività di ristorazione e strutture ricettive, che offrono alloggi in stile rustico, immersi nel verde della campagna siciliana. La zona è apprezzata per la presenza di ville e proprietà immobiliari, che offrono viste panoramiche e un ambiente tranquillo, ideale per chi cerca una residenza lontana dal caos cittadino. La posizione del bene, oggetto di stima, nelle vicinanze del comune di Carlentini, permette di accedere facilmente alle attrazioni storiche e culturali della città, oltre che alle bellezze naturali della provincia di Siracusa. La zona, a forte vocazione rurale, risulta carente di attività commerciali di vicinato come negozi di alimentari, panifici e farmacie. Inoltre, mancano scuole, uffici comunali e altri servizi pubblici essenziali, rendendo necessario spostarsi verso la città per accedere a tali risorse.

Il bene non rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

Caratteristiche dell'edificio e stato manutentivo – Attualmente l'edificio si articola su due elevazioni fuori terra, mentre in origine si sviluppava su un solo livello. La struttura portante è mista in c.a. e muratura e la copertura è a falde inclinate in legno. La tipologia edilizia dell'U.I. è di tipo villetta isolata.

La configurazione attuale del Piano Terra è la seguente:

- Camera 1, di superficie interna netta di 22,49 m² e altezza interna di 2,77 m;
- Camera 2, di superficie interna netta di 10,67 m² e altezza interna di 2,77 m;
- Camera 3, di superficie interna netta di 10,67 m² e altezza interna di 2,77 m;
- W.C. 1, di superficie interna netta di 9,90 m² e altezza interna di 2,77 m;
- Disimpegno, di superficie interna netta di 10,02 m² e altezza interna di 2,77 m.



L'attuale ripostiglio è accessibile direttamente dall'esterno e ha una superficie netta di 32,60 m² e altezza media di 2,72 m. **Sarà pertanto necessario ripristinare lo stato dei luoghi in conformità alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 16/SAN del 28/02/2013**, che autorizza la configurazione del piano terra come: soggiorno-pranzo; n°3 camere da letto, un corridoio, un servizio igienico e un piccolo ripostiglio con accesso esterno.

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione generale del fabbricato, esso si presenta in buono stato manutentivo, con un layout funzionale. Gli ambienti risultano rifiniti al civile con pavimenti in ceramica; porte a battente in legno laccate bianche e infissi in alluminio con vetrocamera. Inoltre, l'abitazione è dotata di un impianto di climatizzazione autonomo

Le coordinate G.P.S., che individuano il bene, sono le seguenti: Latitudine 37°18'17,02" N; Longitudine 15° 03' 38,49" E.

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

Dall'esame della documentazione agli atti e dall'esito del sopralluogo, si accerta che l'U.I. è attualmente posseduta dalla debitrice esecutata, sig.ra

_____ a, la quale ne detiene la piena proprietà e il pieno possesso.



IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

L'area sulla quale ricade il bene è gravata da vincolo paesaggistico e ambientale, denominata "Borgo San Leonardo", ai sensi dell'art. 150 del D.Lgs. 22.01.2004 n°42, in virtù dell'Ordinanza n°2951 del 13.09.2002 della Regione Siciliana Assessorato dei Beni Culturali ed Ambientali notificata dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa con nota prot. n°9835 del 08.10.2002.

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Il Nulla Osta, rilasciato con nota prot. n. 84 del 04/01/2013 dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Siracusa ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, attesta che non è necessario acquisire ulteriori pareri, in quanto l'opera abusiva risulta realizzata in data antecedente all'apposizione del vincolo.

VI. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di



vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile è legittimato dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n°16/SAN del 28/02/2013, (ai sensi della Legge n°47 del 28/02/1985) (cfr. Allegato 10 - CONCESSIONE EDILIZIA). Attraverso ulteriori verifiche è emerso che l'immobile risulta privo del certificato di abitabilità.

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;



Le irregolarità edilizie, urbanistiche e catastali rilevate riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni (esse sono state ampiamente descritte al paragrafo II, da pag. 7 in poi).

Le difformità urbanistiche del primo piano non sono regolarizzabili, in quanto trattasi di ampliamento di superficie e volume. Si procederà di seguito alla stima dei costi per la messa in pristino dei luoghi. L'importo verrà decurtato al *più probabile valore di mercato del bene*.

Le difformità del piano terra (modifiche interne), sono regolarizzabili attraverso la presentazione di CILA in Sanatoria, con costi di sanzioni, spese tecniche e variazione planimetrica stimati in € 4.000,00.

VIII. Attestato di prestazione energetica A.P.E.

In merito alla prestazione energetica dell'immobile, identificato al F. 15 p.lla 325 (cat. A/3 - Abitazione), risulta che esso è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), come riportato nell'*Allegato 09 - Attestato di Prestazione Energetica*. La prestazione energetica globale è pari a 228,2 kWh/m³ anno, rientrando nella Classe Energetica F.

IX. Determinazione del più probabile valore di mercato

VALUTAZIONE DEL LOTTO

UNICO LOTTO DI VENDITA - Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Carlentini (SR), C.da Guastella s.n.c., al F. 15 p.lla 325 (cat. cat. A/3 - abitazione).

1. *Scelta del procedimento di stima*



Al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e più vicino al possibile valore congruo, lo scrivente ritiene opportuno valutare il bene in oggetto, applicando il **metodo del confronto**, analizzando cioè i valori che il mercato attuale è disposto a riconoscere a beni simili a quello oggetto di stima. Il sottoscritto ha eseguito diversi accertamenti nella zona ed opportune ricerche di compravendite recenti, avvenute per immobili simili per ubicazione, destinazione urbanistica, estensione, attrezzature ed impianti.

→ **Calcolo Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.).**

Per Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "diverse superfici ponderate", che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo, al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. Si terrà conto soltanto delle superfici del piano terra, poiché il piano primo è stato costruito senza alcun permesso e non si può regolarizzare in alcun modo. Di seguito si procede al calcolo della S.C.V.

Calcolo Superficie Commerciale Vendibile			
Ambienti	Superficie lorda	% di ponderazione	Superficie Commerciale
PIANO TERRA			
SOGGIORNO-PRANZO	20,80 m ²	100 %	20,80 m ²
LETTO 1	9,77 m ²	100 %	9,77 m ²
LETTO 2	8,90 m ²	100 %	8,90 m ²
LETTO 3	9,70 m ²	100 %	9,70 m ²
W.C.	3,00 m ²	50 %	1,50 m ²
CORRIDOIO	6,10 m ²	35 %	2,14 m ²
RIPOSTIGLIO ESTERNO	4,45 m ²	20 %	0,89 m ²
PIANTA COPERTURA			
TERRAZZO	36,10 m ²	(25 m ² al 35% 11,10 m ² a 10%)	8,75 m ² + 1,11 m ² = 9,86 m ²
Totale superficie immobile			63,56 m²
Giardini e aree di pertinenza di "Appartamento"			
Area a verde e pavimentata	457,25 m ²	15 %	68,60 m ²
Totale superficie complessiva U.I.			132,16 m²
Superficie Commerciale Vendibile			132 m²



(Il calcolo effettuato è $\text{Sup. Lorda} * (\% \text{ di ponderazione} / 100) = \text{S.C.}$)
(Riferimento: <https://borsinoimmobiliare.it/>)

→ **Quotazione al m².**

Comune di Carlentini (SR) – Zona O.M.I. R1/Extraurbana/ZONE RURALI

Si stima una quotazione pari al Valore di **730,00 €/m²**

→ **Applicazione dei coefficienti di merito.**

I coefficienti di merito che si adottano sono i seguenti:

- Coefficiente di piano: piano terra 0%
- Stato di conservazione: buono stato 0%
- Luminosità: Luminoso, soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno +5%
- Esposizione e vista: esterna +5%
- Edificio: 20 - 40 anni, in stato normale 0%
- Riscaldamento: autonomo +5%

In base ai coefficienti di merito adottati verrà applicato un incremento del +15%.

Per la Stima sintetica del valore di mercato, si applica la seguente formula:

Valore di mercato = superficie commerciale vendibile * quotazione al m² ± coefficienti di merito.

Stima dei costi di demolizione del piano primo

La stima dei costi di demolizione del piano primo dipende da diversi fattori, tra cui:

Parametri principali:

1. Dimensione e superficie del piano:

- Superficie in mq da demolire.



2. Tipologia costruttiva:

- o Struttura in cemento armato, muratura tradizionale o prefabbricata.

3. Tipologia dei materiali:

- o Presenza di rivestimenti, controsoffitti, impianti, pavimentazioni.

4. Accessibilità del sito:

- o Facilità di accesso per mezzi e attrezzature.

5. Gestione dei rifiuti:

- o Trasporto e smaltimento in discarica autorizzata.

Costo demolizioni:

- *SIC24_01.03.01 - Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito urbano, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti inferiore al 50% dell'intera superficie laterale, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso, inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private. (La misurazione del volume vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, e moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano più*



basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione, intesa fino all'estradosso della fondazione). L'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e dei passanti, segnalazioni diurne e notturne, opere di recinzione provvisoria, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuoie, lamiere, ripari, dovranno computarsi con gli oneri della sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte. - **per ogni m³ vuoto per pieno m³17,54;** (Cfr. Prezzario LL.PP. Sicilia 2024)

Demolizione Piano primo: 92,60 m² (superficie) * 2,45 m (h media) * 17,54 €/mc (prezzo da prezzario LL.PP.) = **€ 3.979,30;**

- Stima Costo di ripristino terrazzo di copertura (pavimentazione, massetto pendenze, scarichi acque piovane): 92,60 m² (superficie) * 250,00 €/mq = **€ 23.150,00;**

Demolizione ripostiglio esterno piano terra: 33,90 m² * 2,72 m * 17,54 €/mc = **1.617,32 €;**

Realizzazione di scala esterna in c.a.: stima di realizzazione pari a **€ 3.000,00;**

Piano Terra: regolarizzabile attraverso CILA in Sanatoria, costo sanzione più spese tecniche e accatastamento **€ 3.500,00.**

Sommano: € 3.979,30 + € 23.150,00 + € 1.617,32 + € 3.000,00 + € 3.500,00 = **€ 35.246,62.**

Calcolo del più probabile Valore di mercato

Valore di mercato = 132,00 m² * 730,00 €/m² + 15 % = 110.814,00 €

A tale importo si sottrae la somma di € 35.246,62, che sono le somme per la messa in pristino urbanistico e catastale il bene ai fini della compravendita.

110.814,00 € - 35.246,62 € = 75.567,38 € che si approssima a **75.600,00 €**



4. CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni effettuate e dei calcoli eseguiti, il valore finale stimato del bene è:

Più probabile valore di mercato del bene = 75.600,00 €

(leggasi settantacinquemilaseicento/00 euro)

Alla luce di quanto esposto e analizzato, concludo la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio in adempimento dell'incarico conferitomi, formulando i seguenti pareri e risultanze tecniche, descritte in dettaglio precedentemente.

Resto a disposizione dell'Ill.ma Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e per rispondere a eventuali quesiti o richieste di integrazione. Tanto si doveva in esecuzione del mandato ricevuto.

Siracusa (SR), li 09/01/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dott. Arch. Rosario Andrea De Luca)



ALLA PRESENTE RELAZIONE SONO ALLEGATI:

- ❖ ALLEGATO 1 - Verbale di sopralluogo del 21.05.24;
- ❖ ALLEGATO 2 - Visura storica per immobile;
- ❖ ALLEGATO 3 - Copia Atto di Compravendita;
- ❖ ALLEGATO 4 - Ispezione ipotecaria;



- ❖ ALLEGATO 5 - Planimetria catastale del bene;
- ❖ ALLEGATO 6 - Planimetria del PIANO TERRA_Stato di fatto;
- ❖ ALLEGATO 7 - Planimetria del PIANO PRIMO_Stato di fatto;
- ❖ ALLEGATO 8 - ELABORATO FOTOGRAFICO;
- ❖ ALLEGATO 9 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;
- ❖ ALLEGATO 10 - Copia CONCESSIONE EDILIZIA;

