

Architetto OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS
P.iva: OMISSIS
C.F.: OMISSIS
email: OMISSIS
PEC: OMISSIS
Tel. +39 OMISSIS

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n.57/2023 R.G.es.

PROMOSSA da OMISSIS CONTRO OMISSIS



INDICE

Premessa.....	3
Documentazione di riferimento	5
Caratteristiche del bene rilevato.....	8
Stima del bene pignorato.....	13
Consistenza e stima.....	14
Conclusioni	19

Allegati

5.A-Certificazione notarile (ex art.567 C.P.C.)

5.B- Verbale del sopralluogo

5.C- Documentazioni:

- Visure storiche degli immobili
- Planimetrie catastali
- Estratto di mappa
- Titoli di proprietà
- Rilievo degli immobili
- Attestazione e documentazione urbanistica

5.D- Documentazione fotografica



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n.57/2023 R.G.es.

PROMOSSA da OMISSIS CONTRO OMISSIS

PREMESSO

- che, l'anno 2024, il giorno 14 del mese di Maggio, in Siracusa, il sottoscritto dott. arch. OMISSIS, iscritto regolarmente all'albo professionale della provincia di Siracusa al n. OMISSIS, in adempimento all'incarico conferitogli dalla dott.ssa OMISSIS, in qualità di Giudice dell'esecuzione, ha prestato giuramento accettando di eseguire una consulenza tecnica d'ufficio riguardante la stima degli immobili pignorati, intestati ai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS, concernente nei seguenti beni:



A) LOTTO 1:

Locale rimessa, sito nel Comune di Rosolini, in Via Mascagni n.7, piano terra, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Rosolini, al Foglio n. 44, part. 9090;

B) LOTTO 2:

Stacco di suolo edificabile sito nel Comune di Rosolini, tra la Via Prezzolini e la Via Tommaso di Lampedusa, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Rosolini, al Foglio n. 31, part. 1771;

B) LOTTO 3:

Stacco di suolo edificabile sito nel Comune di Rosolini, in Via Prezzolini, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Rosolini, al Foglio n. 31, part. 2155;

- che, per espletare il mandato, in data 06 Giugno 2024 alle ore 10:00 come concordato con l'avv. OMISSIS, nominato custode dei beni immobiliari, dopo aver inviato comunicazione al debitore, si procedeva ad effettuare il sopralluogo negli immobili con la presenza del mio collaboratore dott. arch. OMISSIS ed in tale occasione è stato sottoscritto il verbale del sopralluogo allegato alla presente;



- che nel corso delle operazioni peritali non sono sorte contestazioni in merito all'operato del sottoscritto;
- che, il sottoscritto, si è recato presso gli uffici tecnici e nell'hinterland di Rosolini per reperire gli elementi necessari al compimento dell'incarico.

Ciò premesso si rileva quanto segue.

1- DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

1.1- Identificazione catastale ed ispezione ipotecaria

Catasto Fabbricati – Comune: Rosolini (SR)

Il sottoscritto ha effettuato presso gli Uffici del Territorio le visure catastali, catastali storiche, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa e l'ispezione ipotecaria riguardanti gli immobili appresso descritti ed ha appurato che i dati identificativi dei beni pignorati sopradetti convengono:

- Immobile destinato a rimessa, sito nel Comune di Rosolini, in Via Mascagni n.7, piano terra, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Rosolini, al Foglio n. 44, part. 9090, cat. C/6, classe 1, consistenza 40mq, Superficie totale 40 mq, rendita € 132,21;
- Stacco di suolo edificabile sito nel Comune di Rosolini, tra la Via Prezzolini e la Via Tommaso di Lampedusa, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Rosolini, al Foglio n. 31, part. 1771, mandorleto, classe 2, Superficie totale 115 mq, reddito dominicale € 0,77, reddito agrario € 0,50;



- Stacco di suolo edificabile sito nel Comune di Rosolini, in Via Prezzolini, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Rosolini, al Foglio n. 31, part. 2155, mandorleto, classe 2, Superficie totale 98 mq, reddito dominicale € 0,66, reddito agrario € 0,43;

Al Sig. OMISSIS e Sig.ra OMISSIS, la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà dei beni sopra descritti sono pervenuti:

- Immobile destinato a rimessa per atto di compravendita del 03/12/2009, numero di repertorio 40828/13280, Notaio OMISSIS, trascritto il 14/12/2009 nn. 27624/19375;
- Stacco di suolo edificabile per atto di compravendita del 29/03/1998, numero di repertorio 105988/18395, Notaio OMISSIS, trascritto il 14/04/1998 nn. 6761/4861;
- Stacco di suolo edificabile per atto di compravendita del 02/04/1996, numero di repertorio 115193, Notaio OMISSIS, trascritto il 23/04/1996 nn. 6336/5147;

Come si evince dalla certificazione notarile del 23/02/2024 a firma del Notaio dott.ssa OMISSIS, notaio in Milano, nel ventennio preso in esame gli immobili risultano gravati da:

- pignoramento del 17 febbraio 2023 rep. Ufficiale Giudiziario di Siracusa, trascritto in data 24 marzo 2023 ai nn. 5896/4516;
- ipoteca volontaria iscritta in data 6 luglio 2011 ai nn. 42190/14153;
(Di seguito gli allegati relativi ai dati catastali e ipotecari)



1.2 Disciplina Urbanistica e altre disposizioni.

Ufficio Urbanistica del Comune Rosolini

In data 15 Maggio 2024 il sottoscritto produceva istanza tramite posta certificata pec, inviata all'ufficio protocollo del Comune di Rosolini, per il rilascio in copia degli atti amministrativi, riguardanti i due immobili pignorati:

- licenza o concessione edilizia
- eventuali varianti alla concessione
- certificati di abitabilità
- verifica dell'eventuali presentazioni di sanatorie
- certificati di destinazione urbanistica.

LOTTO 1

Con il ritiro della documentazione, avvenuta in data 19/06/2024, si è attestato che per l'immobile destinato attualmente a rimessa, antecedente al 1942, non esistono atti presso gli uffici Comunali;

LOTTO 2

Con il ritiro della documentazione, avvenuta in data 19/06/2024, si è attestato che per lo stacco di terreno edificabile, l'area relativa al foglio n°31, part. 1771, ricade in zona B2/8 di P.R.G., destinato P.P.R. n. 2 agglomerato 8, come descritto nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Rosolini.



LOTTO 3

Con il ritiro della documentazione, avvenuta in data 19/06/2024, si è attestato che per lo stacco di terreno edificabile, l'area relativa al foglio n°31, part. 2155, ricade in zona B2/8 di P.R.G., destinato P.P.R. n. 2 agglomerato 8, come descritto nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Rosolini.

2- CARATTERISTICHE DEL BENE RILEVATO

2.2- LOTTO 1

Caratteristiche Generali del bene destinato a rimessa

Ubicazione, consistenza, accessibilità e descrizione

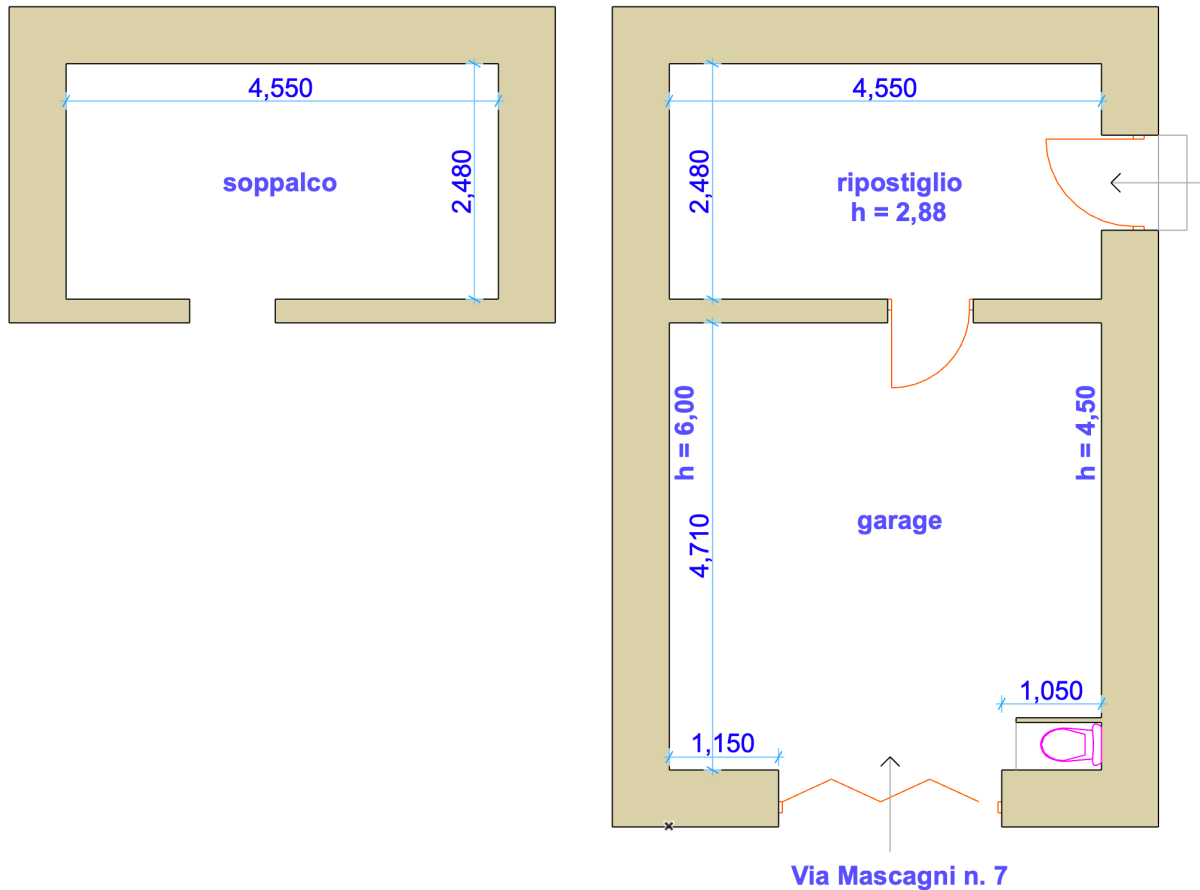
L'unità rilevata è ubicata nel territorio di Rosolini, Via Mascagni n.7, al piano terra di un edificio ad una elevazione fuori terra, con struttura in muratura.

Trattasi in particolare di unità immobiliare edificata in epoca anteriore al 1942. Tale immobile, allo stato attuale, ha una superficie complessiva di mq 45,18. Vi è un primo vano di mq destinato a garage ed un ambiente retrostante, con accesso indipendente laterale, destinato a ripostiglio.

Al di sopra del ripostiglio è presente un sottotetto non abitabile, con accesso dal vano garage, tramite una scala amovibile,

Come si evince dalla rappresentazione grafica dello stato dei luoghi, è presente sul lato destro del garage un servizio igienico.





L'immobile, si caratterizza per le finiture di scarsa fattura: si rilevano pavimenti in battuto di cemento e marmette per la zona ripostiglio.

La porta interna è in legno di tipo tamburato e gli infissi esterni sono in ferro.

Dall'indagine visiva si constata che non sono presenti impianti di condizionamento e riscaldamento, così come non è presente l'adduzione di acqua calda sanitaria; inoltre si constata che gli impianti elettrico idrico e fognario sono funzionanti anche se non a norma con la normativa vigente.

Dalla documentazione in atti non si evince l'esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.



2.3 - LOTTO 2

Caratteristiche Generali del bene stacco di terreno edificabile

Ubicazione, consistenza, accessibilità e descrizione

Stacco di suolo edificabile sito nel Comune di Rosolini, tra la Via Prezzolini e la Via Tommaso di Lampedusa dove, sul lato di via Prezzolini, prima del civico n. 12, si trova un locale destinato a deposito costruito in muratura con copertura in lastre di eternit sostenute da travi in legno.

Come si evince dalla rappresentazione grafica dello stato dei luoghi, dalla via Prezzoli, per tutta la larghezza dello stacco di terreno, ed una profondità di circa ml 9,00 si trova un locale deposito con struttura portante in blocchi di tufo e copertura in lastre di eternit sostenute da travi in legno.

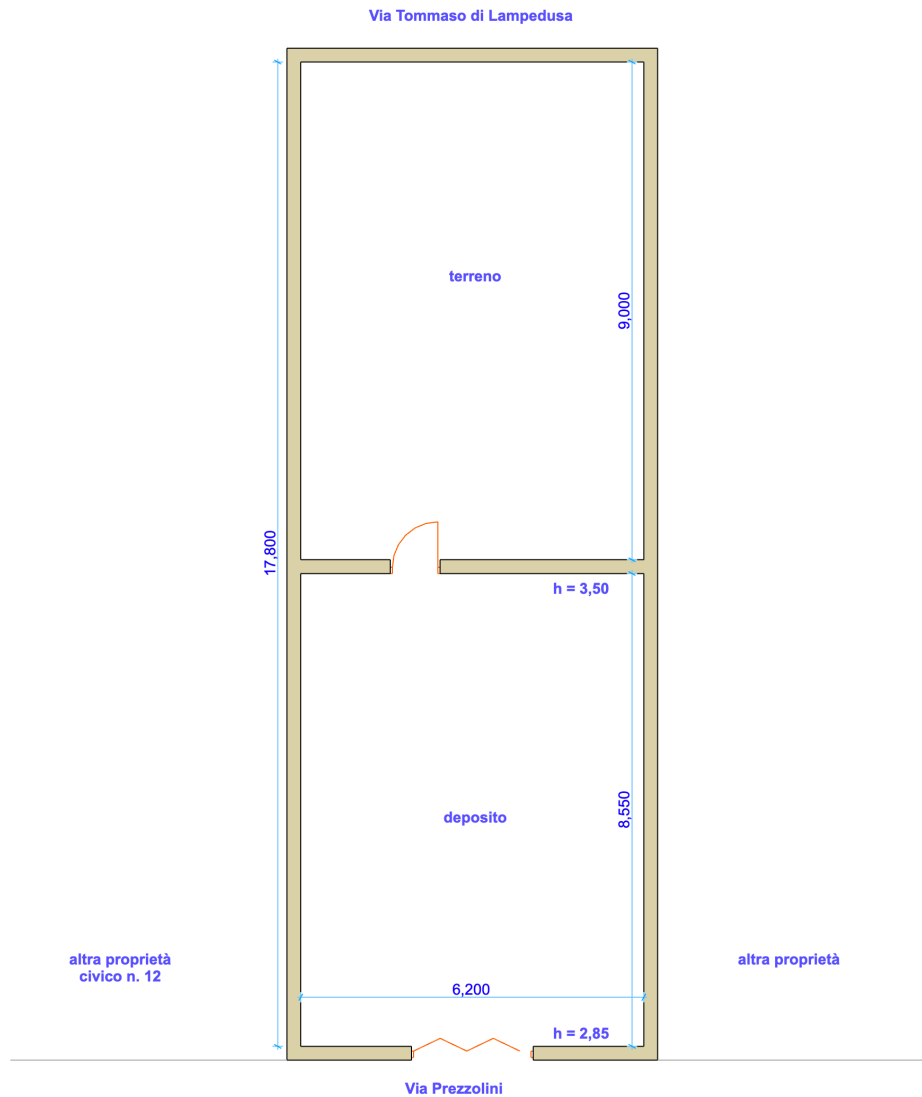
Dall'indagine visiva si constata che non è presente nessun impianto idrico e fognario, di condizionamento e riscaldamento, ma soltanto quello elettrico anche se non a norma con la normativa vigente.

Dall'esame della documentazione urbanistica acquisita, si è accertato che l'immobile non è provvisto dei regolari permessi edificatori, così come dichiarato dallo stesso esecutato in fase di sopralluogo.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, il lotto rientra nella zona B2/8 di P.R.G. con descrizione di destinazione urbanistica P.P.R. n. 2 Agglomerato 8 (art. 15 norme tecniche di attuazione) dove sono consentite costruzioni di civile abitazione.

Pertanto il locale deposito esistente, non può essere regolarizzato.





Per la rimozione del locale deposito, ed il ripristino dei luoghi si stima un costo di:

- € 6.000 per la rimozione delle lastre di eternit in sicurezza, da ditta specializzata;
- € 5.000 per la rimozione ed il conferimento di discarica del materiale di risulta;
- € 4.000 per la pratica edilizia di ripristino dei luoghi.

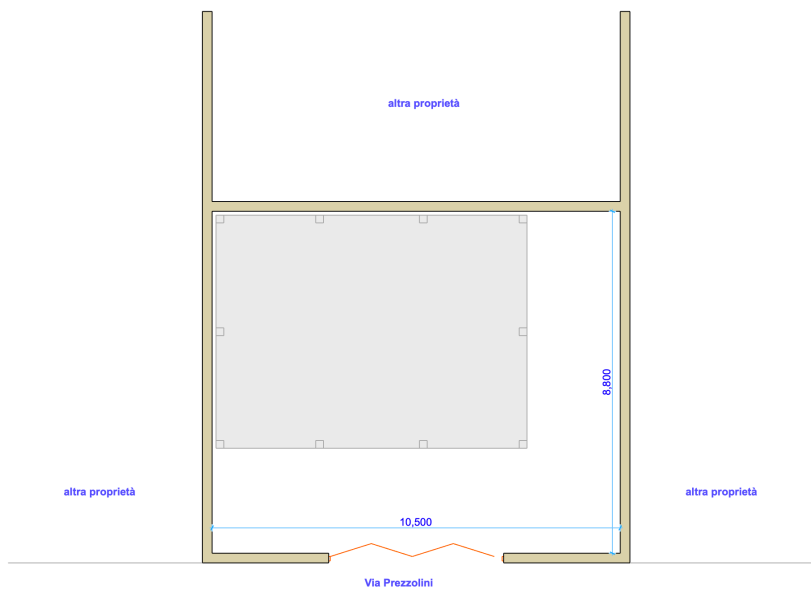


2.4 - LOTTO 3

Caratteristiche Generali del bene stacco di terreno edificabile

Ubicazione, consistenza, accessibilità e descrizione

Stacco di suolo edificabile sito nel Comune di Rosolini, in Via Prezzolini, con una parte coperta da lastre di lamierino sostenute da una struttura metallica in profilati di acciaio, che come accertato dalla documentazione urbanistica, non risulta autorizzato.



Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, il lotto rientra nella zona B2/8 di P.R.G. con descrizione di destinazione urbanistica P.P.R. n. 2 Agglomerato 8 (art. 15 norme tecniche di attuazione) dove sono consentite costruzioni di civile abitazione.

Per la rimozione della struttura si stima un costo di:

- € 1.000 per la rimozione delle lastre di lamierino e dei profili scatolari;



- €1.000 per la rimozione ed il conferimento di discarica del materiale di risulta;

2- STIMA DEI BENI RILEVATI

LOTTO 1

3.1- Criterio di stima

I principi teorici adottati, per la valutazione economica del bene oggetto di stima, sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva, nonché, valida formulazione del giudizio di stima. Infatti, i criteri di valutazione scelti, individuano i più attendibili valori di mercato dopo aver definito le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e la sua appetibilità nella zona di appartenenza.

Tali principi si distinguono nel:

1) CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO

Tale criterio si basa sulla scelta di un solo parametro tecnico di confronto, nella fattispecie la superficie commerciale (lorda) e il rispettivo prezzo desunto dalle rivelazioni O.M.I., del mercato dell'usato immobiliare, relative al II semestre del 2023.



3.2- Consistenza

Calcolo delle superfici commerciali dei fabbricati

NORMA UNI 10750/2005 “Servizi-Agenzie immobiliari-Requisiti del Servizio”

Per il computo della superficie vendibile (S.c.), considerando l’immobile ripotato allo stato autorizzato, si considera:

- la somma delle superfici coperte;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi e chiostrine;

Nelle quantità pari a:

- a) 100% delle superfici calpestabili (S.I.);
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino a 50 cm di spessore;
- c) 50% delle superfici perimetrali confinanti sino a 25 cm di spessore;
- d) 75% delle superfici lorde sottotetto.

Per le superfici scoperte (S.s.) devono considerarsi il

- 50% di balconi, chiostrine e terrazze scoperte;

Da cui la superficie commerciale dell’appartamento (S.c.)

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98)



S.I. PT = 45,18mq

S.s = 16,60mq (deposito sottotetto)

S.C.= S.I.(1) + 75 % S.s = 57,63 mq

3.3 a - CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO

Per la determinazione del valore economico del bene, si considerano i valori max e min, stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), e i coefficienti di merito che legati alle caratteristiche del fabbricato sono volti ad individuarne il valore "normale", pertanto il

Valore normale = Valore normale unitario x superficie lorda (mq)

Il valore normale unitario (Val.u.) degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Val.u. = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

dove ***Val OMI MIN*** e ***Val OMI MAX*** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenuti nella banca dati dell'OMI, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato. Mentre, ***K = (K1 + 3 x K2) / 4***

rappresenta la media ponderata di due coefficienti di merito, ***K1*** (taglio superficie) e ***K2*** (livello di piano). Tali coefficienti si attengono, considerando il taglio di superficie, il livello del piano e la categoria



catastale, ai sensi delle Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007).

Nel caso specifico, l'immobile ricade nella fascia "periferica" D1, in cui i valori di mercato per la tipologia di immobile corrispondente classificato catastalmente come C6 (max e min espressi in €/mq) equivalgono a $V_{Max}=390$ €/mq e $V_{Min}=275$ €/mq.

Sulla base delle formule sopradette e individuati i valori di

$$k_1 = 0,8 \quad k_2 = 0,2$$

$$K = (0,8+3*0,2) / 4 = 0,35$$

$$\text{Val.U.} = 275 \text{ €/mq} + (390 \text{ €/mq} - 275 \text{ €/mq}) * 0,35 = 315,25 \text{ €/mq}$$

$$\text{Val.normale (V1)} = 57,63 \text{ mq} \times 315,25 \text{ €/mq} = 18.167,86 \text{ €}$$

Il valore complessivo arrotondato è pari a 18.000,00 €

LOTTO 2

3.4- Criterio di stima

La stima dell'area fabbricabile può essere eseguita in base al valore di mercato oppure in base al valore di trasformazione.

Qualunque sia l'aspetto economico scelto, occorre tener conto di tutte le caratteristiche che influiscono sul valore dell'area.



La stima del probabile valore di mercato, eseguita con procedimento sintetico comparativo, confrontandola con aree simili a quella da stimare aventi le stesse caratteristiche e che recentemente sono state oggetto di compravendita.

Il parametro più utilizzato, un parametro tecnico, quale la superficie e si risolve con la seguente formula:

$$V_x = \frac{\sum V}{\sum m_q} \times m_q$$

La stima del probabile valore di trasformazione si trova come differenza tra il valore del fabbricato edificabile sull'area e il suo costo di costruzione.

3.4 a - CRITERIO DI STIMA SINTETICO

La zona in cui ricade l'area, presenta un mercato molto attivo.

Attraverso le diverse contrattazioni verificatesi recentemente si sono potuti rilevare i prezzi di mercato, ottenuti in libera compravendita, di aree fabbricabili con caratteristiche simili a quella oggetto di stima o differenti solo per l'indice di edificabilità; quindi viene utilizzato come parametro di confronto il metro cubo edificabile.

$$\text{Prezzo unitario} = \frac{\sum V}{\sum m_c} = 60,00 \text{ €/mc}$$



Il lotto da stimare ha una superficie di 122,60 mq con un indice di fabbricabilità di 4 mc/mq, pertanto può realizzare 490,40 mc (122,60 x 4) quindi il suo valore sarà 490,40 mc x 60,00 €/mc = **29.424 €** con un valore a mq di 240,00 €/mq (29.424 € : 122,60 mq).

Il valore complessivo arrotondato è pari a 29.000,00 €

LOTTO 3

3.5 a - CRITERIO DI STIMA SINTETICO

La zona in cui ricade l'area, presenta un mercato molto attivo.

Attraverso le diverse contrattazioni verificatesi recentemente si sono potuti rilevare i prezzi di mercato, ottenuti in libera compravendita, di aree fabbricabili con caratteristiche simili a quella oggetto di stima o differenti solo per l'indice di edificabilità; quindi viene utilizzato come parametro di confronto il metro cubo edificabile.

$$\text{Prezzo unitario} = \frac{\Sigma V}{\Sigma mc} = 60,00 \text{ €/mc}$$

Il lotto da stimare ha una superficie di 98,75 mq con un indice di fabbricabilità di 4 mc/mq, pertanto può realizzare 395,00 mc (122,60 x 4) quindi il suo valore sarà 395,00 mc x 60,00 €/mc = **23.700 €** con un valore a mq di 240,00 €/mq (23.700 € : 98,75 mq).



Il valore complessivo arrotondato è pari a 23.500,00 €

4- CONCLUSIONI

Per l'individuazione del valore economico del bene in questione sono stati adottati i metodi estimativi considerati, scientificamente ed analiticamente, più idonei al caso.

Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e dello stato di fatto, si è ottenuto il più probabile valore di mercato.

1) Valore finale Lotto 1:

Valore di mercato	€ 18.000,00
-------------------	--------------------

2) Valore finale Lotto 2:

Valore di mercato	€ 29.000,00
-------------------	--------------------

A detrarre:

Demolizione del costruito esistente e rimozione della copertura in eternit comprensiva di pratica inail e conferimento in discarica	€ 15.000,00
--	--------------------

<u>Valore finale</u>	€ 14.000,00
-----------------------------	--------------------

2) Valore finale Lotto 3:

Valore di mercato	€ 23.500,00
-------------------	--------------------



A detrarre:

Rimozione della struttura metallica e conferimento in discarica

€ 2.000,00

Valore finale

€ 21.500,00

Tale valutazione professionale di giudizio di stima non si separa dalla conoscenza tecnica del bene.

In definitiva, la formulazione del giudizio finale, non soggettivo, si è avvalso di metodi puramente scientifici, quantitativi e qualitativi espressi in termini monetari.

C.T.U.

OMISSIS

