

TRIBUNALE DI SIRACUSA
sezione esecuzioni immobiliari

INTEGRAZIONE alla CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

nella PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA
soc. coop. per azioni
CONTRO

procedura n. 195/2023 R.E.I.

GIUDICE: **Dott.ssa Concita Cultrera**
DATA UDIENZA: **10/12/2024**

C.T.U.: **Ing. Eleonora Spicuglia**



TRIBUNALE DI SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI, CONTRO [REDACTED] N. 195/2023 R.G. Es.

Ill.ma Dott.ssa Concita Cultrera, Giudice del Tribunale di Siracusa.

La presente relazione viene redatta ad integrazione della perizia di stima depositata in data 21/04/2024 per procedere “[...] alla stima dei lotti 1 e 2 sulla base della documentazione in suo possesso e da reperire presso tutti gli uffici che possono fornire le necessarie informazioni [...]”.

PREMESSA GENERALE

Come più volte indicato nella relazione depositata in data 21/04/2024, la sottoscritta ha presentato richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli, e dopo numerosi solleciti e colloqui telefonici con i funzionari dell'Ufficio stesso, riceveva a mezzo posta ordinaria una comunicazione in cui il Responsabile del Settore Urbanistica comunicava che la pratica richiesta non era stata trovata presso gli archivi dell'Ufficio (cfr. comunicazione di mancata reperibilità degli atti amministrativi urbanistici, che si allega nuovamente alla presente).

Inoltre non è stato trovato nulla nemmeno presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, al quale la sottoscritta ha inviato richiesta di accesso atti e dal quale ha ricevuto comunicazione di assenza di deposito di progetto, entrambe allegate alla presente.

Pur non avendo a disposizione una documentazione completa della quale avvalersi per valutare i lotti 1 e 2, la sottoscritta attingerà alla documentazione in suo possesso, come richiesto dalla S.V., per giungere ad una stima immobiliare dei due lotti.

2.7_A RISPOSTA AL QUESITO VII) (possibilità di sanatoria)

Come già descritto nella relazione depositata in data 21/04/2024, la planimetria catastale dell'immobile risulta difforme dallo stato di fatto riscontrato, in quanto nella planimetria suddetta il

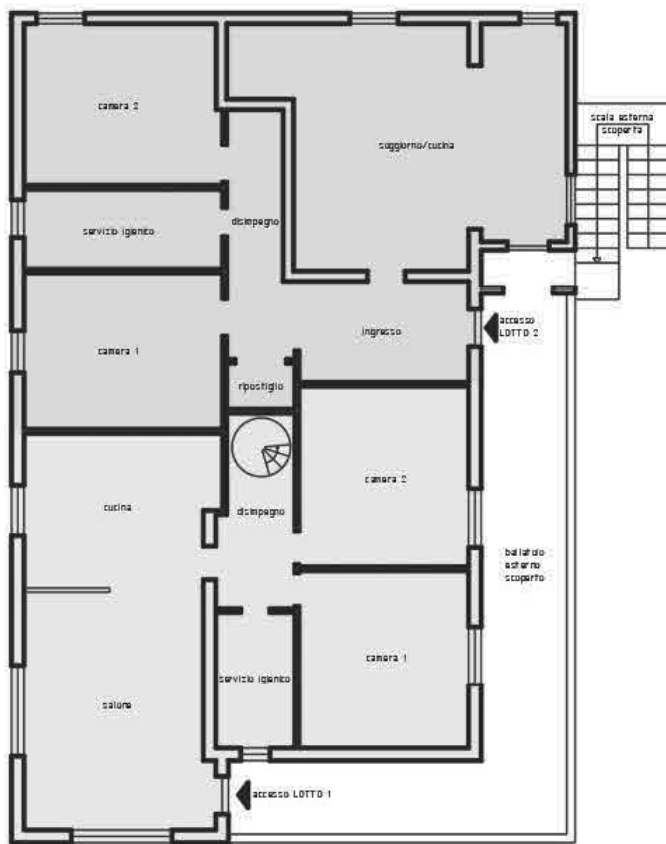


LOTTO 1 e il LOTTO 2 costituiscono un'unica unità immobiliare, mentre allo stato di fatto risultano due distinte unità immobiliari. Rispetto alla planimetria catastale, le stesse presentano modifiche nella distribuzione interna, volumi aggiunti e un ulteriore piano abitabile ubicato a piano secondo e accessibile dall'interno con una scala a chiocciola.

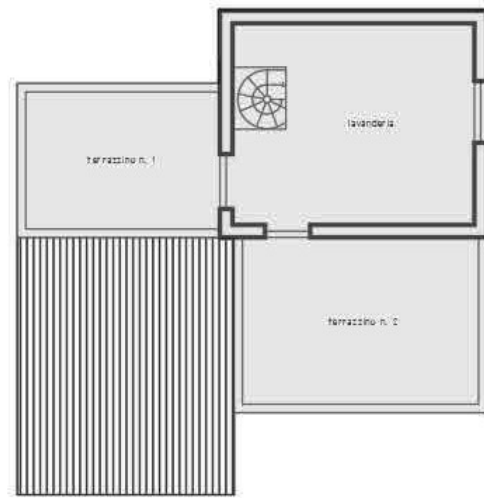
Si riportano a seguire le planimetrie dei piani primo e secondo dei due lotti secondo quanto rilevato allo stato di fatto.

LOTTO 1 E 2
PLANIMETRIA STATO DI FATTO

piano primo



piano secondo

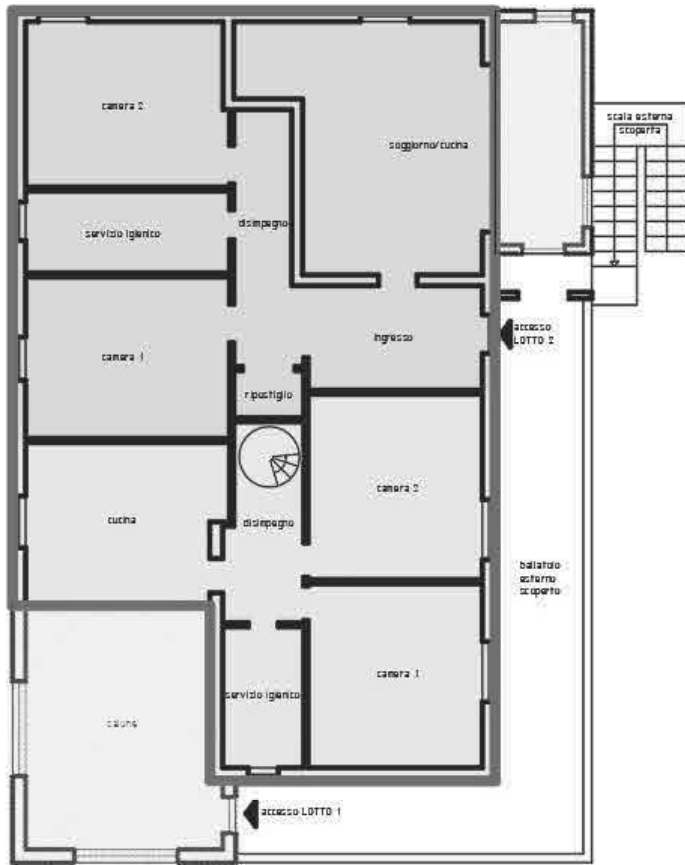


Si riporta a seguire uno schema planimetrico in cui sono indicate:

- o la sagoma della planimetria catastale attuale con la linea rossa;
- o le porzioni di fabbricato, ovvero i volumi strutturali, non presenti nella planimetria catastale con il retino colore giallo.

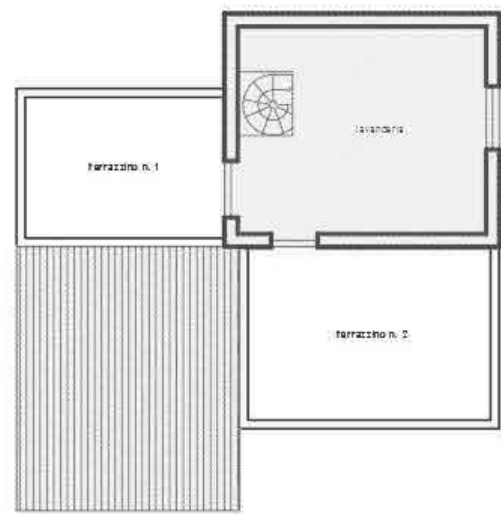
LOTTO 1 E 2
PLANIMETRIA STATO DI FATTO

piano primo



— SAGOMA DELL'ATTUALE PLANIMETRIA CATASTALE
 □ VOLUMI E MANUFATTI DA DEMOLIRE

piano secondo



* * *

COSTI DA DETRARRE AL VALORE DI STIMA DEL LOTTO 1

In vista della stima del lotto 1 con la documentazione in possesso della sottoscritta, si può affermare che:

- ✓ la realizzazione dei volumi non presenti nella planimetria catastale e appartenenti al lotto 1 costituisce un'opera che coinvolge l'aspetto strutturale dell'intero immobile, e non essendo stato reperito con i nominativi degli attuali proprietari alcun progetto presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa (cfr. comunicazione in risposta alla richiesta di accesso atti che si



allega alla presente), si ritiene che gli stessi siano stati realizzati in condizione di abuso. Pertanto i suddetti volumi non sono sanabili e per essi si dovranno considerare i costi per la demolizione, che ammontano, con opportuni arrotondamenti, a 9.371,29 € secondo quanto desunto dal computo metrico estimativo riportato a seguire e redatto sulla base delle voci del Prezzario Regione Sicilia 2024:

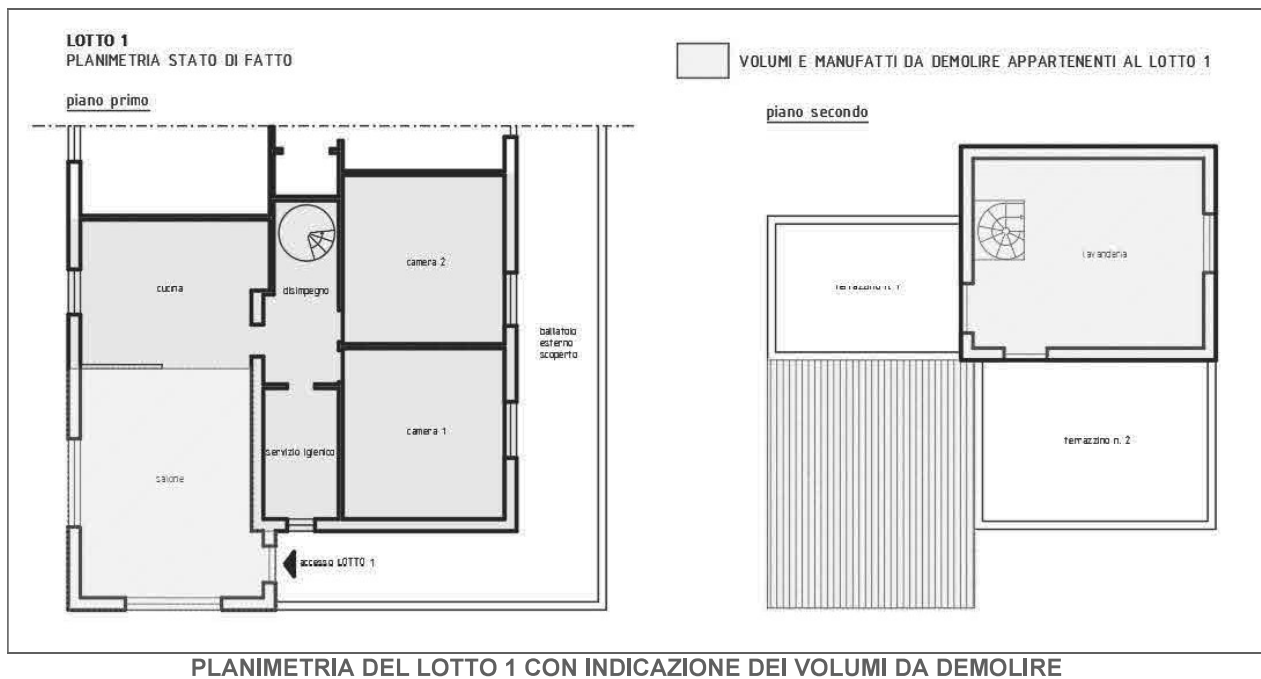
LOTTO 1

DATI GEOMETRICI

superficie complessiva abusiva	63.33 mq
volume abusivo da demolire	204.37 mc

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

voce di Prezzario Regione Sicilia	prezzo unitario	U.M.	importo parziale
SIC24_1.3.2 demolizione vuoto per pieno	13.82	€/mc	2'824.39 €
SIC24_1.3.5 trasporto a rifiuto	0.53	mc x km	541.58 €
SIC24_3.3.1.1 solaio di chiusura in corrispondenza dell'ubicazione della scala a chiocciola	2.8	mq	5.32 €
spese varie per ripristino terrazze dell'immobile esistente, ponteggi e difficoltà delle operazioni per ubicazione al piano primo			6'000.00 €
COSTO COMPLESSIVO PER LA DEMOLIZIONE			9'371.29 €



Si assume che le autorizzazioni esistenti relative all'immobile, ovvero le Concessioni Edilizie n. 102/2007 e n. 44 del 04/06/2015, riguardino la divisione tra i lotti e la diversa distribuzione interna

degli stessi, ragion per cui le stesse si ritengono regolarmente realizzate.

Successivamente, per la regolarizzazione catastale dell'immobile sarà necessario redigere un DOCFA, la cui presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, comprensiva di spese tecniche e diritti, sarà pari a 1.200,00 €. La suddetta spesa sarà equamente ripartita tra i due lotti. Infine, si dovrà richiedere il certificato di agibilità (SCA) per il LOTTO 1, per cui dal valore venale sarà detratta anche la somma necessaria all'espletamento della pratica per un valore complessivo di 1.000,00 €.

In definitiva, gli importi da detrarre al valore complessivo dell'immobile saranno i seguenti:

LOTTO 1		
DEMOLIZIONE VOLUMI NON ASSENTITI	per difformità rispetto alla planimetria catastale e per inesistenza di autorizzazioni presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa	9'371.29 €
DOCFA	regolarizzazione planimetria catastale	600.00 €
SCA	richiesta di agibilità	1'000.00 €
IMPORTO COMPLESSIVO DA DETRARRE AL VALORE DELL'IMMOBILE		10'971.29 €

COSTI DA DETRARRE AL VALORE DI STIMA DEL LOTTO 2

In vista della stima del lotto 2 con la documentazione in possesso della sottoscritta, si può affermare che:

- ✓ la realizzazione del volume non indicato in planimetria catastale e appartenente al lotto 2 costituisce un'opera che coinvolge l'aspetto strutturale dell'intero immobile, e non essendo stato reperito con i nominativi degli attuali proprietari alcun progetto presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa (cfr. comunicazione in risposta alla richiesta di accesso atti che si allega alla presente), si ritiene che lo stesso sia stato realizzato in condizione di abuso, Pertanto il suddetto volume non è sanabile e per esso si dovranno considerare i costi per la demolizione, che ammontano, con opportuni arrotondamenti, a 3.732,67 € secondo quanto desunto dal computo metrico estimativo riportato a seguire e redatto sulla base delle voci del Prezzario Regione Sicilia 2024:



LOTTO 2**DATI GEOMETRICI**

superficie complessiva abusiva	12.71 mq
volume abusivo da demolire	44.485 mc

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

voce di Prezzario Regione Sicilia	prezzo unitario	U.M.	importo parziale
SIC24_1.3.2 demolizione vuoto per pieno	13.82	€/mc	614.78 €
SIC24_1.3.5 trasporto a rifiuto	0.53	mc x km	117.89 €
spese varie per ripristini immobile esistente, ponteggi e difficoltà delle operazioni per ubicazione al piano primo			3'000.00 €
COSTO COMPLESSIVO PER LA DEMOLIZIONE			3'732.67 €



Si assume che le autorizzazioni esistenti relative all'immobile, ovvero le Concessioni Edilizie n. 102/2007 e n. 44 del 04/06/2015, riguardino la divisione tra i lotti e la diversa distribuzione interna degli stessi, ragion per cui le stesse si ritengono regolarmente realizzate.

Successivamente, per la regolarizzazione catastale dell'immobile sarà necessario redigere un DOCFA, la cui presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, comprensiva di spese tecniche e diritti, sarà pari a 1.200,00 €. La suddetta spesa sarà equamente ripartita tra i due lotti.

Infine, si dovrà richiedere il certificato di agibilità (SCA) per il LOTTO 2, per cui dal valore venale sarà detratta anche la somma necessaria all'espletamento della pratica per un valore complessivo

di 1.000,00 €.

In definitiva, gli importi da detrarre al valore complessivo dell'immobile saranno i seguenti:

LOTTO 2		
DEMOLIZIONE VOLUME NON ASSENTITO	per difformità rispetto alla planimetria catastale e per inesistenza di autorizzazioni presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa	3'732.67 €
DOCFA	regolarizzazione planimetria catastale	600.00 €
SCA	richiesta di agibilità	1'000.00 €
IMPORTO COMPLESSIVO DA DETRARRE AL VALORE DELL'IMMOBILE		5'332.67 €

2.9.1_A LOTTO 1: calcolo superficie commerciale, criteri di stima adottati e stima dell'immobile

La superficie commerciale complessiva del LOTTO 1 è pari a **mq 107,38**:

	mq
cucina	16.68
disimpegno	8.18
camera 1	17.34
camera 2	17.46
servizio igienico	6.18
TOT. SUPERFICIE NETTA	65.84
SUPERFICIE MURI	19.75
SUPERFICIE LORDA	85.59
terrazza e ballatoio	65.35
TOT. SUPERFICIE	65.35
SUP. TERRAZZA E BALLATOIO COMM. EQUIVALENTE = 1/3 di 65.35 mq	21.78
sup. commerciale complessiva LOTTO 1	107.38

CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Al fine di pervenire alla stima del valore dell'immobile in esame saranno adottati i due seguenti metodi di stima:

- metodo della capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto, che si basa sui dati reddituali relativi all'immobile;
- metodo sintetico-comparativo basato sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con analoghe condizioni di manutenzione e in regime di libero mercato.

Il risultato della media aritmetica dei valori ottenuti sarà assunto come il più probabile valore venale



attribuibile all'immobile in esame.

STIMA DELL'IMMOBILE

Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobili, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Città Giardino, frazione di Melilli, si fissa un canone anticipato di € 500,00 (euro cinquecento/00) al lordo delle tasse.

Decurtando dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU), otterremo il "canone al netto delle imposte" che, moltiplicato per i 12 mesi, darà come risultato il "reddito annuo al netto delle imposte".

Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V' = \text{"reddito annuo al netto delle imposte"} \div \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}$$

canone lordo (€/mese)	canone al netto delle imposte	reddito annuo al netto delle imposte	tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 500.00	€ 325.00	€ 3'900.00	3%	10%
				Valore V' € 117'000.00

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (destinazione residenziale), per ubicazione (zona suburbana E2), per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, il valore di mercato al mq per l'immobile in questione è

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	Valore V''
107.38	€ 1'000.00	€ 107'380.00

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V'' si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

$$\begin{array}{rcccl} \text{Valore V'} & & \text{Valore V''} & \div & \text{V'''} \\ \text{€ 117'000.00} & + & \text{€ 107'380.00} & 2 & \text{€ 112'190.00} \end{array}$$

Dal suddetto valore V''' vanno decurtati gli importi calcolati al paragrafo 2.7_A. per cui si avrà

	importi paragrafo 2.9.1_A			
VALORE LOTTO 1	€ 112'190.00	-	€ 10'971.29	= € 101'218.71



2.9.1_B LOTTO 2: calcolo superficie commerciale, criteri di stima adottati e stima dell'immobile

La superficie commerciale complessiva del LOTTO 2 è pari a mq **127,29**:

	mq
ingresso e disimpegno	18.63
ripostiglio	1.78
soggiorno/cucina	27.60
camera 1	17.81
camera 2	17.98
servizio igienico	9.02
TOT. SUPERFICIE NETTA	92.82
SUPERFICIE MURI	27.85
SUPERFICIE LORDA	120.67
ballatoio	19.87
TOT. SUPERFICIE	19.87
SUP. BALLATOIO COMM. EQUIVALENTE = 1/3 di 19.87 mq	6.62
sup. commerciale complessiva LOTTO 2	127.29

CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Al fine di pervenire alla stima del valore dell'immobile in esame saranno adottati i due seguenti metodi di stima:

- metodo della capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto, che si basa sui dati reddituali relativi all'immobile;
- metodo sintetico-comparativo basato sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con analoghe condizioni di manutenzione e in regime di libero mercato.

Il risultato della media aritmetica dei valori ottenuti sarà assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile in esame.

STIMA DELL'IMMOBILE

Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobili, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Città Giardino, frazione di Melilli, si fissa un canone anticipato di € 450,00 (euro quattrocentocinquanta/00) al lordo delle tasse.

Decurtando dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU),



otterremo il “canone al netto delle imposte” che, moltiplicato per i 12 mesi, darà come risultato il “reddito annuo al netto delle imposte”.

Capitalizzando al 3% e considerando un’incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V' = \text{“reddito annuo al netto delle imposte”} \div \text{“tasso di capitalizzazione”} \times \text{“incidenza spese”}$$

canone lordo (€/mese)	canone al netto delle imposte	reddito annuo al netto delle imposte	tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 450.00	€ 292.50	€ 3'510.00	3%	10%
				Valore V' € 105'300.00

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Da un’indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (destinazione residenziale), per ubicazione (zona suburbana E2), per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, il valore di mercato al mq per l’immobile in questione è

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	Valore V''
127.29	€ 900.00	€ 114'561.00

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V'' si ottiene il più probabile valore venale dell’immobile:

Valore V'	Valore V''	÷	V'''
€ 105'300.00	+ € 114'561.00	2	€ 109'930.50

Dal suddetto valore V''' vanno decurtati gli importi calcolati al paragrafo 2.7_A. per cui si avrà

			importi paragrafo 2.9.1_B		
VALORE LOTTO 2	€ 109'930.50	-	€ 5'332.67	=	€ 104'597.83

RIEPILOGO ESTIMATIVO

Riepilogando, con opportuni arrotondamenti si avrà:

1) Valore di stima del LOTTO 1: 101.200,00 € (euro centounomiladuecento/00);

1) Valore di stima del LOTTO 2: 105.000,00 € (euro centocinquemila/00).

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare ad espletamento dell’incarico ricevuto.

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:



- comunicazione di mancata reperibilità degli atti amministrativi urbanistici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli;
- richiesta di accesso atti e comunicazione in risposta alla stessa da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa;
- attestazioni di invio della presente relazione tecnica alle parti;
- parcella delle competenze e spese tecniche, integralmente sostitutiva di quella depositata in data 15/04/2024.

Avendo la sottoscritta concluso l'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Noto, 20 settembre 2024

IL C.T.U.

Ing. Eleonora Spicuglia

