

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROC. N° 102/2023 R.G.Es.**

██████████ ./ ██████████

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*

**PREMESSA**

Con ordinanza del 07/10/2023 il Giudice dell'esecuzione immobiliare in epigrafe nominava la sottoscritta Dott. Ing. Valeria Zizzi, con studio in Siracusa (SR) Viale Scala Greca n°21/E ed iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1945, quale Esperto per la stima nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n.102/2023 R.G.Es., promossa da ██████████ con sede legale in ██████████, codice fiscale e partita IVA n. ██████████, contro il Sig. ██████████

nato ██████████ il ██████████

Con deposito telematico del 09/10/2023, la sottoscritta accettava l'incarico ricevuto.

In osservanza al mandato ricevuto, unitamente al custode nominato, Avv. Rosa Maria Gaeta, prima di ogni attività, la scrivente controllava la completezza della documentazione ipotecaria e catastale effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, non riscontrando anomalie ostative al prosieguo dell'iter previsto.

Con comunicazione pec del 31/10/2023 agli Avv.ti ██████████ per il creditore procedente, ██████████ per il creditore intervenuto ██████████ e all'Avv.

██████████ per il debitore, la scrivente comunicava a tutte le parti, la data e l'ora per l'accesso ai luoghi; il 07/11/2023 ore 09:00 sui luoghi.

In data 07/11/2023, giorno fissato per il sopralluogo, come da precedente comunicazione, alle ore 09:00, mi recai in Francofonte (SR) C.da Omomorto snc, presso l'immobile oggetto di stima. Ivi giunta, rinvenni la presenza del Sig. ██████████, il quale mi permise di accedere all'immobile, pertanto diedi inizio alle operazioni peritali, effettuando i rilievi metrici e fotografici della villetta a due piani fuori terra. Feci altresì una ricognizione degli impianti presenti al fine di redigere l'Attestato di prestazione energetica. Completati tali rilievi, alle ore 09:45, redissi il verbale di sopralluogo dando atto dei rilievi eseguiti dalla sottoscritta sull'immobile e conclusi le operazioni peritali.

**Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.**

**Immobile 1**

Villetta a due piani f.t. sita nel Comune di Francofonte (SR), in C.da Omomorto s.n.c., posta al piano rialzato con sottostante piano cantinato autorizzato come locale deposito, censito al N.C.E.U. del Comune di Francofonte al foglio F. 27 p.lla 1028 sub. 2, piano S1, cl. 2, cat. C/6, mq 110, rendita catastale €. 357,90; foglio F. 27 p.lla 1028 sub. 3, piano T, cl. 2, cat. A/2, mq 121, rendita catastale €. 681,72; coordinate Gis 37°14'4,70" N; 14°52'9,31" E.

**Descrizione sintetica dei beni**

Trattasi di un fabbricato a due piani f.t., facente parte di una villetta bifamiliare, edificata intorno agli anni 90.

L'immobile de quo, si trova in località Francofonte, in una zona periferica rispetto al centro del paese. Tale zona risulta scarsamente servita, difatti sono

presenti unicamente altri edifici residenziali, aziende agricole e lotti agricoli;  
pertanto risulta di bassa appetibilità commerciale.

Ho provveduto a richiedere e verificare la documentazione catastale dell'immobile, non riscontrando anomalie.

Ho provveduto a verificare presso il Comune di Francofonte la destinazione urbanistica del bene oggetto di stima (vedi all. 10), al fine di accertare la zona omogenea in cui ricade il fabbricato.

Detto fabbricato ricade in "zona E- zone agricole, destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

In queste zone sono consentite abitazioni e attrezzature necessarie alle attività di cui sopra, nonché impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento di caratteri artigianali di risorse naturali. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, ristoranti, bar, locali di divertimento, artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, locali ed attrezzature connessi alla conduzione agricola del fondo e attrezzature sportive.

Si applicano per queste zone i seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria: per le abitazioni e le attrezzature sportive mc/mq. 0,03;
- per locali ed attrezzature connessi alla conduzione agricola del fondo mc/mq. 0,10;
- altezza massima mt. 7,50, salvo per volumi tecnici, silos ed affini;
- distanza minima dei confini mt. 10,00;

- distanza minima dai fabbricati mt. 20,00;
- distanza dai cigli stradali non inferiore a mt. 10,00 salvo maggiori distanze fissate dal D.P.R. 495/92 e successive modifiche ed integrazioni.

**Confini e dati catastali.**

Villetta a due piani f.t., ubicata nel Comune di Francofonte (SR), in C.da Omomorto s.n.c., posta al piano rialzato con sottostante piano cantinato autorizzato come locale deposito e terreno di pertinenza; la stessa ricade nella tipologia di casa indipendente, nella fattispecie di una villetta bifamiliare.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte al foglio F. 27 p.lla 1028 sub. 2, piano S1, cl. 2, cat. C/6, mq 110, rendita catastale €. 357,90 e foglio F. 27 p.lla 1028 sub. 3, piano T, cl. 2, cat. A/2, mq 121, rendita catastale €. 681,72, entrambi catastalmente intestati al Sig. [REDACTED] nato [REDACTED], per la quota di 1/1 indiviso, in regime di separazione dei beni.

**Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni**

L'immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura e dall'atto di acquisto, risulta pervenuto al Sig. [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Riccardo Dagnino di Lentini, rep. 23.419 racc. 3.861, del 26/05/20025, trascritto in data 30/05/2005 ai nn. 13388/7607, da potere di [REDACTED]

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava, relativamente al piano rialzato in fase di ristrutturazione edilizia, mentre il piano cantinato autorizzato come deposito, risultava adibito a residenza temporanea dei coniugi [REDACTED].

Nel suo complesso l'immobile si presentava in discrete condizioni di manutenzione, come meglio descritto nel successivo paragrafo § **“Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare”**.

**Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.**

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla sottoscritta [REDACTED] risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 16/02/2024, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 30/05/2005 ai n.ri 13389/4127, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] [REDACTED], per la somma complessiva di €. 80.000,00, di cui capitale €.40.000,00, per la quota dell'intera proprietà dei beni in Francofonte (SR) C.da Omomorto snc, oggetto di stima.
- Ipoteca giudiziaria iscritta in data 29/05/2015 ai n.ri 7306/932, in forza di atto giudiziario del 05/05/2015 rep. 575 del Tribunale di Siracusa a favore di [REDACTED] [REDACTED], per la somma complessiva di €. 30.000,00 di cui capitale €.18.971,74, relativamente all'immobile oggetto di stima;
- Trascrizione n°9498/7359 del 27/04/2023, nascente da pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED], gravante sull'immobile oggetto di stima.

Per quanto relativo all'importo annuo fisso delle spese di manutenzione e

gestione condominiali, essendo l'immobile indipendente non è soggetto a spese comuni.

### **Situazione urbanistica dei beni**

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francofonte si rileva che l'immobile fu realizzato in assenza di provvedimenti autorizzativi, per lo stesso fu successivamente ottenuta Concessione Edilizia in Sanatoria n°05/2005 in testa alla ditta [REDACTED]

Tale progetto era relativo alla realizzazione di un immobile composto da due unità immobiliari, con tipologia bifamiliare, a due piani f.t., con abitazione posta al piano rialzato e garage posto al piano cantinato; ogni unità abitativa era dotata di accesso indipendente e di giardino privato di pertinenza. Oggetto della presente stima è una delle due unità immobiliari.

In data 10/01/2022, solo per l'u.i. oggetto di stima, risulta presentata pratica SCIA prot. 321, prat. Edilizia n°28 del 08/03/2022, per la realizzazione di modifiche di prospetto esterno e cambio di destinazione d'uso da garage a locale deposito relativamente al piano seminterrato.

In data 05/04/2022, risulta presentata un' ulteriore pratica Edilizia n°41, CILA Superbonus del 23/03/2022 prot. 8364, per l'efficientamento energetico dell'edificio; in particolare per la sostituzione degli infissi e l'installazione di un impianto fotovoltaico.

Nell'elaborato grafico allegato a tale pratica viene riportato come stato di fatto, la situazione in progetto della precedente SCIA presentata. In data 03/06/2022, risulta protocollata, presso il Comune di Francofonte, a firma del Direttore dei Lavori, Comunicazione di fine lavori, avvenuti in data 31/05/2022 (v. All.6). Tuttavia come rilevato in sede di sopralluogo, tali lavori non risultavano

completi; l'immobile risultava ancora privo di infissi esterni ed interni, privo di sanitari nei bagni, etc..

Dal confronto tra quanto autorizzato con SCIA e CILA-Superbonus del 2002, quanto riportato nella planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo si rilevano le seguenti difformità:

1. relativamente all'abitazione al piano rialzato, l'accesso alla lavanderia è stato realizzato dal disimpegno anziché dalla cucina;
2. relativamente al piano cantinato autorizzato come deposito e costituito da un unico grande vano, si è rilevata la modifica degli spazi interni, la realizzazione di un bagno, di una cucina, di una camera da letto oltre che di un soggiorno, al fine di adibirlo ad unità abitativa;
3. nel giardino di pertinenza dell'immobile risulta realizzata una piscina interrata di dimensioni 10,00 m x 5,00 m;

non è presente il muro di confine sul lato Sud-Ovest, ed attualmente l'accesso al lotto avviene dal cancello posizionato in parte sulla p.lla 1123 del Foglio 27 confinante, catastalmente intestata a

Relativamente al punto 1, effettuata al piano rialzato, la stessa è suscettibile di regolarizzazione tramite la presentazione di apposita pratica urbanistica e successiva variazione catastale.

Relativamente al punto 2, le modifiche al piano seminterrato, non sono suscettibili di regolarizzazione in quanto l'altezza dei vani rilevata non è sufficiente per i vani abitativi, si prevede pertanto il ripristino dello stato autorizzato. Si fa notare che a parere della scrivente nemmeno la SCIA del 2022 relativa al Cambio di destinazione d'uso da garage a deposito risulta conforme

al regolamento edilizio vigente del Comune di Francofonte; difatti l'altezza utile per il deposito, locale di categoria S2, come definito all'artt. 57-58 del r.e. del Comune di Francofonte, deve essere non inferiore a 2,40 m. Essendo l'altezza dei locali al piano cantinato pari a circa 2,25 m, gli stessi sono suscettibili di destinazione d'uso solo come autorimessa, come correttamente autorizzati con la Concessione Edilizia in Sanatoria originaria. Pertanto si prevede la demolizione sia del locale cucina (in quanto vano abitativo di categoria A) che la demolizione del locale bagno, non avente l'altezza minima di 2,40 m prevista dai locali di categoria S e degli ulteriori tramezzi al fine di ripristinare lo stato autorizzato.

Relativamente alla piscina, la stessa risulta suscettibile di regolarizzazione tramite presentazione di apposito progetto e pagamento di ammenda variabile da €. 516,00 a €. 5.160,00 a discrezione del Dirigente di Settore. Ai fini della presente procedura, viste le dimensioni della piscina, si stima un valore medio, specificato nel seguito.

L'immobile al momento del sopralluogo, risultava ancora in fase di ristrutturazione edilizia, in quanto i lavori di cui alle succitate SCIA e CILA-S del 2022 non risultavano completi; in particolare relativamente al piano rialzato, risultavano mancanti tutti gli infissi interni ed esterni ad eccezione della porta finestra della lavanderia prospiciente sul balconcino esterno esposto a Ovest. Il tutto come meglio dettagliato nel paragrafo successivo, relativo alla descrizione analitica dell'immobile e nell'allegato fotografico.

Una volta ultimati i lavori sarà necessario procedere con la presentazione di una pratica SCA per l'agibilità degli immobili.

Ai fini della presentazione della pratica SCA sarà necessario essere in possesso

dei certificati di regolare esecuzione dell'impianto elettrico, idrico e fognario o in alternativa sarò necessario effettuare una revisione degli stessi, al fine di ottenerne la certificazione.

Vengono nel seguito analizzati i costi relativi alla demolizione dei vani abusivi e non regolarizzabili al piano cantinato, il ripristino dell'accesso al vano lavanderia direttamente dal vano cucina, la regolarizzazione urbanistica e catastale della piscina ed infine il ripristino della recinzione sul confine Sud-Ovest mancante, costo decurtato del 50% in quanto da ripartire con il proprietario del lotto confinante.

Analizziamo adesso i costi necessari per sanare i sopra indicati abusi:

- |  |            |
|--|------------|
| - Ammenda per SCIA in sanatoria (piscina)                                    | €.2.500,00 |
| - Diritti di segreteria + diritti esame progetto+ marche da bollo            | €.150,00   |
| - Spese tecniche per pratica di SCIA per regolarizzazione piscina            | €.1.000,00 |
| - Spese tecniche per calcoli Genio Civile e Relazione Geologica              | €.1.500,00 |
| - Variazione Catastale comprensivo di spese di registrazione docfa           | €.500,00   |
| - Spese di demolizione al piano cantinato e realizzazione recinzione esterna |            |

€.4.000,00

**Totale complessivo**

**€.9.650,00**

Si precisa che tra i costi non viene considerata la SCA, in quanto l'immobile viene stimato nelle condizioni di manutenzione attuale e pertanto in fase di ristrutturazione edilizia con lavori da completare, quindi non agibile.

Pertanto quanto sopra i costi per la demolizione delle porzioni abusive e non regolarizzabili ammontano a **€.4.000,00** oltre **€.5.650,00** per la regolarizzazione urbanistica e catastale della piscina e della piccola modifica interna al piano rialzato.

Tale importo verrà decurtato al valore finale del fabbricato.

**Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.**

*Villetta posta al piano rialzato con sottostante garage posto al piano cantinato  
sita in Francofonte (SR), C.da Omomorto s.n.c..*

Trattasi di una villetta di tipologia bifamiliare, a due piani f.t., con abitazione  
posta al piano rialzato, garage posto al piano cantinato e terreno di pertinenza.

La stessa si presenta in pianta di forma rettangolare ed occupa una superficie  
lorda di circa 120 mq per piano, oltre un piccolo balcone al piano rialzato di  
circa 2 mq, completano la proprietà un garage posto al piano cantinato, un  
giardino di pertinenza con piscina interrata.

Relativamente al piano rialzato l'immobile è costituito da: n.1 soggiorno (v.  
foto 8), n°1 cucina (v. foto 7), n.1 camera da letto matrimoniale con w.c. in  
camera (v. foto 10-11), n.1 w.c. (v. foto 12), n°1 ripostiglio, e n°1 cameretta (v.  
foto 13), oltre disimpegno per l'accesso ai vari vani, veranda chiusa e un  
piccolo balcone prospiciente sul verde privato.

Relativamente al piano cantinato, l'immobile dopo i lavori di demolizione  
previsti al fine di ripristinare lo stato autorizzativo, sarà costituito da un unico  
vano di superficie pari a circa 120 mq. Completano la proprietà una piscina  
interrata di 50 mq, al momento priva di autorizzazione, ma suscettibile di  
regolarizzazione e un'area di pertinenza esterna di circa 350 mq.

L'area di pertinenza esterna pari a circa 350 mq, viene valutata in ragione del  
10% della superficie totale dei vani principali e accessori diretti e in ragione del  
2% per la superficie in eccesso.

La distribuzione e la dimensione degli ambienti dell'appartamento è nella  
norma.

**Ripartizione tabellare degli ambienti**

*PIANO RIALZATO- PIANO S1*

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Soggiorno	30,60	1	30,60	Sud	da ultimare
Cucina	12,18	1	12,18	Sud	da ultimare
Rip.	5,00	1	5,00	/	da ultimare
Camera 1	18,80	1	18,80	Nord	da ultimare
w.c.1	4,71	1	4,71	Nord	da ultimare
w.c.	4,15	1	4,15	/	da ultimare
Camera 2	15,94	1	15,94	Ovest	da ristruttur.
Lavanderia	3,20	1	3,20	Ovest	Buone
Dis.	6,26	1	6,26	/	Buone
Balcone	3,15	0,30	0,95	Ovest	Buone
Veranda	20,25	0,50	10,12	Sud	Buone
Giardino	120,00	0,10	12,00	Sud	Buone
Giardino	230,00	0,02	4,60	Sud	Buone
Piscina	50,00	0,15	7,50	Sud	Buone
Garage	120,00	0,50	60,00	Sud	Buone

***Totale superficie commerciale mq 196,01***

L'edificio ha struttura portante in c.a., a due piani fuori terra, con geometria pressoché uguale ad entrambi i piani, la copertura è del tipo piano in latero-cemento. I tamponamenti esterni sono rivestiti con intonaco cementizio di colore chiaro.

L'immobile al momento del sopralluogo, risultava in fase di ristrutturazione

edilizia, ancora privo di infissi sia interni che esterni ad eccezione della porta finestra del vano lavanderia. Gli impianti risultavano completi e del tipo sottotraccia, i bagni piastrellati, con cassette di scarico w.c. del tipo ad incasso ma ancora privi di sanitari; l'angolo cottura ancora da piastrellare, la seconda camera da letto con solaio di copertura sfondellato da ripristinare.

Le pareti di tutti i vani sono da tinteggiare. L'illuminazione, per tutti gli ambienti, può essere giudicata molto buona e, quindi, conforme alle esigenze abitative, essendo garantiti un buon ricambio d'aria e un buon soleggiamento per tutti i vani. Il portone di ingresso all'appartamento non è presente.

Dal punto di vista strutturale le condizioni dell'edificio sono buone, in quanto oggetto di recentissima di manutenzione, seppur non ancora completi. Gli intonaci esterni sono definiti al civile e in ottime condizioni.

Dal punto di vista energetico, l'immobile risulta dotato sul tetto di un impianto fotovoltaico con relativo sistema di accumulo il quale al momento del sopralluogo risultava ancora non connesso; pertanto non è stato considerato come impianto ai fini della redazione dell'APE, ma è stato inserito tra gli interventi di miglioramento al fine di valutare la classe energetica raggiungibile con lo stesso.

### **Stima dell'Unità Immobiliare.**

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula  $V_c = (V_m + V_a) / 2$ .

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire

un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone simili della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di compravendita, relazioni di stima redatte per la autorità giudiziaria, nonché i parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2023 primo semestre, relativamente alla zona in esame è risultato possibile alla scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, considerate le condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo, in relazione ai lavori ancora da ultimare per renderlo abitabile, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di 700,00 €/mq di superficie commerciale.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [MQ]</i>	<i>€/MQ</i>	<i>VALORE[ €]</i>
<i>PIANO RIALZATO</i>	<i>196,01</i>	<i>700,00</i>	<i>137.207,00</i>

V<sub>c</sub> = €.137.207,00

### **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di

capitalizzazione, secondo la formula  $V_a = R/r$ .

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso dell'immobile in esame, seppur ancora lo stesso necessita del completamento dei lavori di ristrutturazione, tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di affitto pari a € 500,00/mese, per un reddito lordo annuo di € 6.000,00. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, spese per la pulizia delle parti comuni (scala), etc., determinati complessivamente nella misura del 20%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 6.000,00 \times 0,80 = € 4.800,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che trattandosi di immobili per civile abitazione nel centro abitato di Siracusa, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = € 4.800,00 / 4,0\% = € 120.000,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

$$V_m = (€ 137.207,00 + € 120.000,00) / 2 = \underline{\underline{€ 128.603,50}}$$

A tale valore occorre decurtare l'importo di € 9.650,00 per la regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato meglio dettagliati nel § "Situazione urbanistica dei beni" e per la demolizione degli abusi non regolarizzabili.

$$V_f = (€ 128.603,50 - € 9.650,00) = \underline{\underline{€ 118.953,50}} \text{ che si arrotonda a}$$

**€.119.000,00 (diconsi euro centodiciannovemila/00)**

Tanto doveva la scrivente in ottemperanza all'incarico ricevuto.

\* \* \* \* \*

Siracusa lì, 16/02/2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Valeria Zizzi