

# TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°132/2023

*OMISSIS*

**RELAZIONE  
DI STIMA**

**Giudice: dott.sa Maria Cristina Di Stazio**

**Esperto di stima: arch. Lucia Sgandurra**



---

**DOTT. ARCH. LUCIA SGANDURRA**

Via Trento n°5 96100 Siracusa  
tel: 3475140615  
p.e.c.: lucia.sgandurra@archiworldpec.it



## Sommario

OPERAZIONI PRELIMINARI.....	3
PREMESSA.....	4
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.....	4
RELAZIONE DI STIMA.....	6
Quesito 1: <i>"esatta individuazione dei beni componenti il lotto,</i> .....	6
Quesito 2: <i>"una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni..."</i> .....	6
Quesito 3: <i>"individuazione dello stato di possesso degli immobili,</i> .....	8
Quesito 4: <i>"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene</i> .....	8
Quesito 5: <i>"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in particolare:</i> .....	8
Quesito 6: <i>"...verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,</i> .....	9
Quesito 7: <i>"...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia</i> .....	11
Contestualmente alla presentazione della Cila è possibile presentare una richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 20 della L.R.4/2003 per la chiusura a vetri del balcone.....	11
Quesito 8: <i>"l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica</i> .....	12
Quesito 9: <i>"...valutazione dei beni,</i> .....	13
Quesito 10: <i>"...nel caso di quota indivisa,</i> .....	15

Quesito 11: *"...nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, ...* 16

CONCLUSIONI..... 16

ALLEGATI..... 17

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**  
**n. 132/2023**

**Promossa da:** *OMISSIS*

**Contro:** *OMISSIS*

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

**Creditori Intervenuti:** NO

**Data udienza:** 22/03/2024

**Immobili Pignorati:**

- appartamento sito in Priolo Gargallo (SR), via Acerbi n.06 (in Catasto n.10), piano secondo, censito al N.C.E.U. di Priolo Gargallo (SR) al foglio 6, p.lla 1553, sub 6;

**OPERAZIONI PRELIMINARI**

*"...l'esperto, prima di ogni altra attività, **controlli** 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);*

***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;*

**All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:**

Relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

**Osservazioni:**

La documentazione è completa.

**Comunicazione inizio operazioni peritali**

In data 18 ottobre 2023 sono state inviate alle parti le comunicazioni di inizio operazioni peritali a mezzo raccomandata a/r e p.e.c..

La raccomandata inviata alla debitrice è stata ritirata in data 20/10/2023.

*(vedi allegato n°2 – (comunicazioni inizio operazioni peritali e verbale di sopralluogo)*

**Acquisizione documentazioni presso gli uffici di competenza**

Prima di dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica e alla redazione della perizia, il sottoscritto esperto di stima ha raccolto tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico presso:

- l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa (SR) dove, in data 18 ottobre 2023, ha reperito

la visura catastale, la pianta catastale e l'estratto di mappa necessari all'individuazione del bene;  
(vedi allegato n° 3 – documentazione catastale)

- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa dove, in data 30 ottobre 2023, ha effettuato le ispezioni ipotecarie e ha rintracciato i dati relativi alla provenienza del bene;

(vedi allegato n°4 –documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa)

- L'ufficio Urbanistica del Comune di Priolo Gargallo (SR) dove, in data 30 ottobre 2023, ha richiesto l'accesso agli atti e ha rintracciato i titoli edilizi relativi all'immobile oggetto di stima immobiliare.

- L'ufficio del Genio Civile di Siracusa dove, in data 06/12/2023, ha richiesto l'accesso agli atti.

### **PREMESSA**

La sottoscritta dott. arch. Lucia Sgandurra, libero professionista in Siracusa con studio in via Trento n°5, iscritta presso l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa al n.515, in data 07/10/2023 è stata nominata, dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Siracusa, Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, esperto di stima per la procedura esecutiva in oggetto.

Accettato l'incarico, la sottoscritta ha prestato il giuramento di rito il 17/10/2023, dove veniva disposto il termine per il deposito della relazione di stima e per l'invio delle copie alle parti sino a 30 giorni prima dell'udienza del 22/03/2024.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il giorno 18 ottobre 2023, il sottoscritto esperto, d'intesa con il custode giudiziario, ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali, tramite raccomandata a/r e p.e.c., per il giorno 31/10/2023, alle ore 09:45 presso l'immobile oggetto di stima.

La suddetta comunicazione è stata ritirata dal debitore il 20/10/2023.

Durante il sopralluogo la sottoscritta ha eseguito dei rilievi metrici e fotografici ed ha infine redatto e fatto firmare alle parti il verbale di sopralluogo.

In seguito al ritiro dei titoli autorizzativi presso l'uff. Urbanistica del Comune di Priolo Gargallo, il sottoscritto esperto ha ritenuto necessario effettuare delle ulteriori verifiche presso l'immobile e pertanto, il giorno 22 novembre 2023 alle ore 18:27, ha provveduto a telefonare alla debitrice per prendere appuntamento per un'ulteriore visita di sopralluogo, che è stata effettuata il giorno 30 novembre 2023 alle ore 9:00.

(vedi Allegato n°1 - decreto di nomina esperto e verbale di giuramento,

Allegato n°2 – Comunicazioni di inizio operazioni peritali, e verbali di sopralluogo)

### **INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

"...**Provveda**, l'esperto... I) all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali; 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; 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;

“...**Rediga** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati...”

Il bene oggetto di pignoramento:

- appartamento sito in Priolo Gargallo (SR), via Giovanni Acerbi n°06 (in Catasto n°10), piano secondo, censito al N.C.E.U. di Siracusa al foglio 6, p.lla 1553, sub 6;

**Tipologia:** Appartamento ad uso residenziale.

**Comune:** Priolo Gargallo (SR);

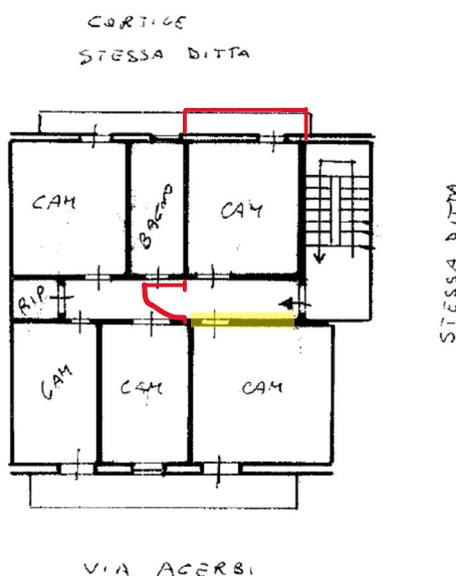
**Indirizzo:** via Giovanni Acerbi n.06 (in Catasto n.10)

Il bene sopradescritto, presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, è in testa alla ditta **OMISSIS** per 1000/1000 di proprietà ed è distinto come segue:

foglio	part.la	sub	Zona censuaria	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
6	1553	6	-	A/3	4	6,5 vani	Totale: 128 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 123 m <sup>2</sup>	€ 288.70

**Osservazioni:** dal sopralluogo effettuato sono emerse delle difformità catastali.

Nella visura Catastale il numero civico è errato poiché l’immobile si trova in via Giovanni Acerbi n.6 e non al n.10. Inoltre, è stato demolito il muro di separazione tra l’ingresso e il soggiorno, è stato realizzato un tramezzo nel corridoio che permette la separazione tra zona notte e zona giorno ed è stata chiusa, con una struttura amovibile a vetri, una porzione del balcone posto a nord-est.



Tali difformità, previa eventuale regolarizzazione urbanistica, dovranno essere regolarizzata con la presentazione di un Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni.

Le spese ammontano a circa € 550,00

*(Vedi allegato n°3 – documentazione catastale)*

### **RELAZIONE DI STIMA**

**Quesito 1:** *"esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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; ..."*

Appartamento adibito a civile abitazione, sito in Priolo Gargallo (SR), via G. Acerbi n.06 piano secondo. Confinante a sud-est con area condominiale, a sud-ovest con via G. Acerbi, a nord-ovest con altro edificio e a nord-est con cortile condominiale.

Coordinate G.P.S.: Latitudine: 37.15676728789932| Longitudine: 15.181526600350638.

**Quesito 2:** *"una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni..."*

#### Descrizione della zona

L'edificio è ubicato in una zona semiperiferica del Comune di Priolo Gargallo, in un quartiere ad uso prevalentemente residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici a due o tre elevazioni fuori terra.

Nei dintorni è possibile trovare qualche attività commerciale.

La viabilità della zona è discreta, non ci sono aree di posteggio pubblico ma è possibile trovare parcheggio lungo i bordi delle strade.

#### Descrizione dell'edificio

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

L'edificio in cui il bene si trova è stato costruito su terreno di proprietà con regolare Licenza Edilizia nel 1976 ed è stato successivamente oggetto di un intervento di sopraelevazione abusiva, sanata ai sensi della L.R. 37/1985.

Esso è destinato prevalentemente all'uso residenziale, con il piano terra destinato in parte a garage e in parte a civile abitazione.

Presenta tre elevazioni fuori terra ed ha una struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, solai in latero cemento, copertura piana a lastrico solare e tamponature in mattoni di laterizio (così come riportato nel certificato di idoneità statica allegato ai documenti per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria).

Non è dotato di ascensore.

La facciata è interamente intonacata al civile e tinteggiata di colore chiaro.

Gli elementi oscuranti esterni sono disomogenei sia nella tipologia che nei materiali: alcune aperture presentano delle tapparelle in pvc, mentre altre aperture presentano delle persiane in alluminio.

Il portone è in alluminio anodizzato e vetro.

Gli accessi ai garages sono chiusi con serrande in ferro zincato.

L'edificio nel suo complesso si presenta in cattivo stato di manutenzione.

Si fa presente che da un confronto tra i progetti edilizi approvati e lo stato di fatto, il sottoscritto esperto di stima ha rilevato una difformità nel vano scala condominiale. Per approfondimenti in merito si rimanda ai quesiti n.6 e n.7.

### Descrizione dell'immobile

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano secondo dell'edificio sopra descritto ed è composto da un ingresso/salone, cucina, tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio.

Presenta una porta d'ingresso blindata da cui si accede al vano ingresso/soggiorno.

Entrando nell'appartamento troviamo a sinistra il soggiorno, a destra la cucina, di fronte il corridoio che disimpegna la zona notte.

L'appartamento ha due grandi balconi, uno sul cortile interno, uno sulla via acerbi, ai quali si accede dalle varie camere.

Il balcone sul cortile interno è parzialmente chiuso con una struttura in alluminio e vetro che al momento del sopralluogo era utilizzata come ripostiglio.

Accedendo al corridoio si trovano, a sinistra due camere da letto, a destra il bagno e la camera da letto matrimoniale, mentre di fronte si trova il ripostiglio.

Il bagno ha il pavimento e il rivestimento delle pareti in ceramica di colore chiaro ed è arredato con wc, bidet, vasca da bagno e lavabo.

Il pavimento di tutta la casa è in ceramica di colore chiaro e si presenta in cattivo stato di conservazione: in alcune camere le piastrelle sono staccate dal supporto e rotte.

Le pareti di tutto l'appartamento sono intonacate al civile e tinteggiate.

La parete di servizio della cucina è piastrellata fino ad un'altezza di circa m 1,8.

L'impianto elettrico è sottotraccia ma non è a norma.

L'impianto idrico non è certificato.

L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite una caldaia a gas ma è presente nel bagno uno scaldabagno elettrico di emergenza.

Non è presente l'impianto di riscaldamento ma ci sono dei climatizzatori a pompa di calore aria/aria posti nel soggiorno e in due camere da letto.

Si fa presente che, sia la caldaia a gas per la produzione di ACS, che i climatizzatori, al momento del sopralluogo, erano privi di libretto d'impianto e non risultavano accatastati presso il Catasto Energetico

della Regione Sicilia.

Le porte interne sono in legno.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato e vetro singolo con doppia tipologia di elementi oscuranti: persiane in alluminio preverniciato e tapparelle in pvc.

L'immobile è dotato di impianto di antenna tv, telefono e di citofono.

L'appartamento nell'insieme si presenta in cattivo stato di conservazione, con gli impianti non a norma.  
(vedi allegato n°6 – documentazione fotografica)

**Quesito 3:** *"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 di 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..."*

La Signora **OMISSIS**, nata Francofonte (SR), l'**OMISSIS**, C.F. **OMISSIS**, possiede l'appartamento oggetto di stima per averlo ricevuto con atto di donazione del 08/10/1991, rogato dal notaio Concetta Messina di Canicattini Bagni (SR), rep. 15865, trascritto a Siracusa il 6/11/1991 ai nn.17614/14050, da potere di **OMISSIS**, nato a Francofonte (SR), il **OMISSIS**, CF **OMISSIS**, e da **OMISSIS**, nata a Francofonte (SR), il **OMISSIS**, CF **OMISSIS**, per la quota di ½ ciascuno.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla debitrice.

**Osservazioni:** L'immobile è occupato dalla debitrice.

**Quesito 4:** *"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene 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'immobile si trova in Zona "B" – abitato completamente urbanizzato - del vigente P.R.G. del Comune di Priolo Gargallo (SR), normato dall'art.21 delle norme tecniche di attuazione.

(vedi allegato n°7 – stralcio P.R.G.)

**Quesito 5:** *"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in particolare:*

*i* quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali; "

Non sono state trovate informazioni in merito.

*ii* quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.: iscrizioni di ipoteche; trascrizioni di pignoramento;

In data 30 ottobre 2023 il bene risultava gravato dalle seguenti formalità:

- **verbale di pignoramento immobili** eseguito da Tribunale di Siracusa il 06/06/2023, rep.

2100/2023, trascritto a Siracusa il 16 giugno 2023, ai nn.9117/11655.

(vedi allegato n°4 –documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa)

iii *altre informazioni per l'acquirente concernenti: l'esistenza di censi, livelli o usi civili gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

L'edificio nel quale si trova l'appartamento è composto da n.6 unità immobiliari e pertanto non è stato costituito un condominio. Le spese mensili di gestione delle parti comuni ammontano a circa €20,00 ad unità immobiliare.

*"...l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazione notarile..."*

La Signora **OMISSIS**, sopra generalizzata, possiede l'appartamento oggetto di stima per averlo ricevuto con atto di donazione del 08/10/1991, rogato dal notaio Concetta Messina di Canicattini Bagni (SR), rep. 15865, trascritto a Siracusa il 6/11/1991 ai nn.17614/14050, da potere di **OMISSIS**, sopra generalizzati.

I suddetti **OMISSIS** erano titolari ultraventennali.

**Quesito 6:** *"...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;*

L'immobile è stato edificato con licenza edilizia n.3161 del 01/07/1976.

In data antecedente all'1/10/1983 è stata effettuata, in assenza di titolo autorizzativo, una sopraelevazione dell'edificio originariamente autorizzato e un cambio di destinazione d'uso, da garage a civile abitazione, di una porzione del piano terra.

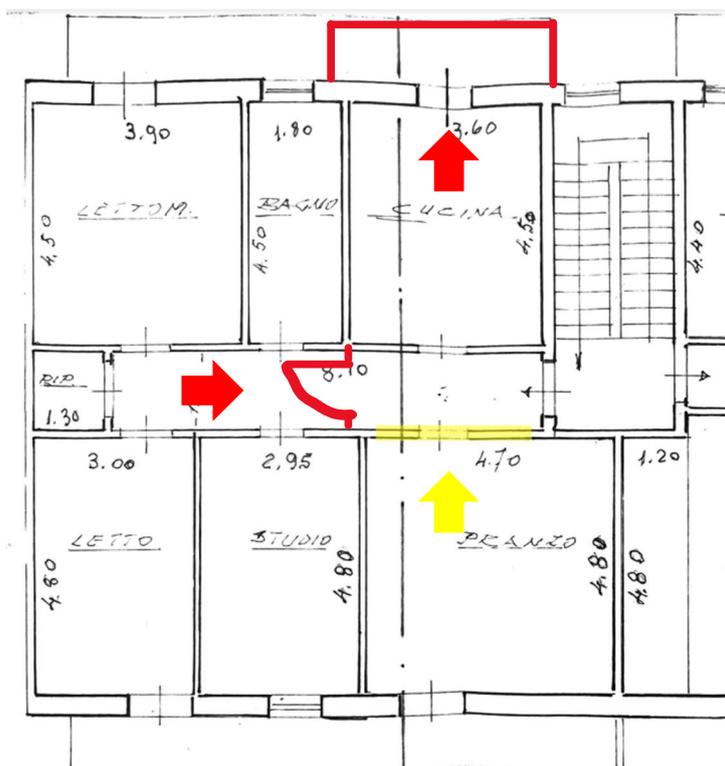
Tali modifiche sono state successivamente autorizzate con Concessione Edilizia in Sanatoria (ai sensi L.R.37/85) n. 1123 del 01/10/1991.

Successivamente al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria è stata richiesta e rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità prot.15419 del 01/10/1991.

Durante il sopralluogo, sia all'interno dell'appartamento oggetto di stima, che nel vano scala condominiale, sono emerse delle difformità rispetto a quanto autorizzato.

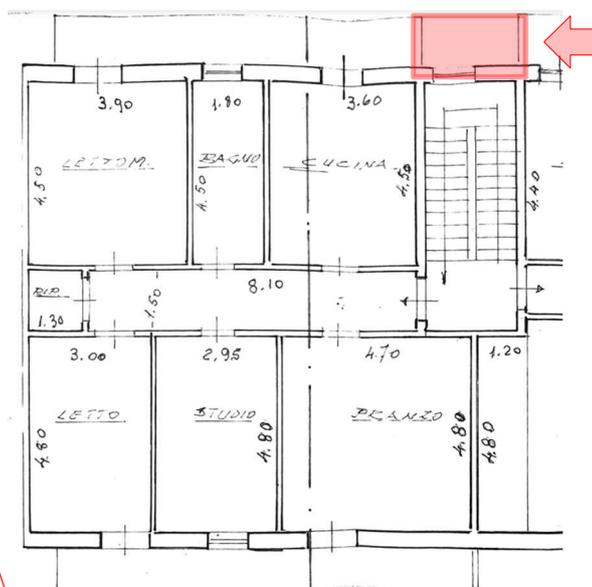
Le modifiche interne all'appartamento consistono nella demolizione del tramezzo posto tra l'ingresso e il soggiorno e nella realizzazione di un tramezzo nel corridoio, che permette la separazione tra la zona notte e la zona giorno.

Inoltre, è stata chiusa una porzione del balcone posto a nord-est con una struttura amovibile a vetri.



Per quanto riguarda il vano scala condominiale, il sottoscritto esperto di stima ha ritenuto utile ai fini della procedura esecutiva informare che tale vano risulta essere più grande rispetto al vano riportato nelle planimetrie autorizzate.

Come è possibile notare nella figura sottostante, la volumetria eccedente si trova sul retro dell'edificio e si estende su tutti i piani, fino ad arrivare al terrazzo.



Non è possibile risalire alla data di esecuzione dell'opera ma, poiché questa volumetria è strutturalmente connessa all'intelaiatura in cemento armato della scala, è possibile che non si tratti di un intervento eseguito successivamente all'ottenimento delle due concessioni edilizie sopramenzionate.

Pertanto, l'edificio è stato probabilmente costruito in difformità a quanto autorizzato con la licenza edilizia n.3161 del 01/07/1976 e tale difformità non è stata poi condonata con la Concessione Edilizia in Sanatoria (ai sensi L.R.37/85) n. 1123 del 01/10/1991.

Si fa presente che per il Regolamento Edilizio Unico della Regione Siciliana, approvato dal Comune di Priolo Gargallo con delibera di Consiglio Comunale n.61 del 13.12.2022, il vano scala rientra nel calcolo della cubatura di un edificio e, pertanto, la difformità riscontrata si configura come ampliamento di volumetria.

Dopo aver riscontrato la difformità, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno verificare se presso gli uffici del Genio Civile fossero state presentate pratiche per autorizzare l'esecuzione di tali opere ma, come è possibile vedere dalla lettera di risposta dell'ufficio del Genio Civile, non risulta depositato alcun progetto.

*(vedi allegato n°5 –copia delle concessioni edilizie e dell'autorizzazione di abitabilità e allegato n.°9 Accesso agli atti Genio Civile)*

**Quesito 7:** *"...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 dell'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 modifiche interne all'appartamento, riscontrate in sede di sopralluogo, sono regolarizzabili con la presentazione di un Cila in sanatoria.

Contestualmente alla presentazione della Cila è possibile presentare una richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 20 della L.R.4/2003 per la chiusura a vetri del balcone.

I costi per la presentazione della pratica ammontano a:

€ 1.000,00	per il pagamento della sanzione
€ 56,00	per tassa istruzione progetto
€ 130,00	pari a 25€/mq per la chiusura del balcone
€ 1.000,00	per spese tecniche
TOT € 2.186,00	

Per quanto riguarda l'ampliamento del vano scala, il sottoscritto esperto ha eseguito un rilievo dell'edificio allo scopo di verificare la disponibilità residua di cubatura necessaria per sanare l'abuso. Dal rilievo è emerso che l'edificio non ha volumetria residua e pertanto l'abuso, mancando il requisito della doppia conformità (ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380), non può essere sanato.

Come già evidenziato nel quesito precedente, le opere abusive sono strutturalmente connesse con le opere non abusive e pertanto non possono essere demolite senza compromettere le parti di edificio regolarmente assentite.

L'art.34 del d.P.R. 380 del 2001 stabilisce che gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire devono essere rimossi a spese e cura dei responsabili dell'abuso.

Quando però la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, viene applicata una sanzione, la c.d. fiscalizzazione dell'abuso edilizio.

E' importante però notare che, per poter applicare tale procedura, deve essere prima ordinata la demolizione dell'abuso edilizio da parte del Comune e solo dopo può essere disposta la multa alternativa alla demolizione, ma il pagamento della sanzione pecuniaria non comporta la regolarizzazione dell'illecito.

**Quesito 8:** *“l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. 1 e 3 co. II lettera a) del d.lgs. 192/2005...”*

Per l'immobile oggetto di stima non è stato trovato alcun attestato di prestazione energetica.

Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di impianti termici privi di libretti d'impianto e non accatastati presso il Catasto Impianti Termici della regione Sicilia.

L'art.6 comma 5 del D.lgs. 192/05 e s.m.i., relativamente all'APE prevede che:

*“..La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74, e al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. **A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b) sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica...**”*

Emettere un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo dei relativi allegati, tra cui anche un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, significa dichiarare che l'impianto è stato ed è esercitato dal responsabile in violazione di quanto previsto dal D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013, per cui

è applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'art. 15 dello stesso D.lgs. 192/05 e s.m.i.

Nell'APE, tra l'altro, nei casi in cui è istituito il catasto regionale degli impianti termici, va indicato, nella quarta pagina, il codice del catasto regionale dell'impianto termico che implica la regolare registrazione e dotazione del libretto di impianto e dei relativi allegati.

All'atto dell'emissione dell'APE, se necessario, occorre quindi far redigere il libretto di impianto e dotarlo degli allegati richiesti, compreso un valido rapporto di controllo di efficienza energetica.

Solo nel caso che l'impianto sia distaccato dalla rete del gas o dichiarato dismesso o disattivato (al catasto degli impianti termici se operante) può mancare il rapporto di controllo di efficienza energetica in corso di validità.

Pertanto, poiché per redigere l'APE è necessario possedere il libretto dell'impianto ed è necessario che l'impianto sia accatastato presso il Catasto Impianti Termici della Regione Siciliana, il sottoscritto CTU ha provveduto a contattare dei tecnici installatori per far redigere i libretti d'impianto, per accatastare gli impianti presenti, e per effettuare i controlli di efficienza energetica obbligatori per legge.

Solo dopo ha provveduto a redigere e protocollare l'Attestato di Prestazione Energetica.

Tale attestato classifica l'immobile in classe energetica "C".

Il codice Catasto degli impianti è il seguente: COD n.212532.

(vedi allegato n°8 –Ape e Libretto d'impianto)

**Quesito 9:** *"...valutazione dei beni, indicando distintamente: il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale; i criteri di stima utilizzati; le fonti di informazioni utilizzate per la stima; il valore per metro quadro e il valore complessivo, l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni; nel caso di immobile totalmente abusivo, per l'individuazione del valore dell'area di sedime al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*

#### Calcolo della superficie commerciale

Essa è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne — perimetrali — (queste ultime sono considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50%.

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati la superficie occupata dai cavedi.

La superficie per i balconi, le terrazze e similari è stata misurata fino al confine esterno.

Per la determinazione della superficie commerciale delle pertinenze esclusive scoperte sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di omogeneizzazione.

Balconi e terrazzi di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali e accessori:

30%, fino a 25 mq, 10% per la quota eccedente.

Cortili di pertinenza viene computato fino alla stessa superficie dei vani principali nella misura del 10%.

Oltre la superficie precedente si computa per il 2%.

Giardini e aree di pertinenza di ville e villini 10% fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

Si riporta di seguito la tabella di calcolo della superficie commerciale:

	<b>superficie netta</b>	<b>sup. comm. (%)</b>	<b>superficie commerciale medesima</b>	<b>esposizione</b>	<b>condizioni di manutenzione</b>
<b>Ingresso/soggiorno</b>	27,83 mq	100	32,35 mq	-	buone
<b>Cucina</b>	16,02 mq	100	19,05 mq	-	buone
<b>Corridoio</b>	6,03 mq	100	6,61 mq	-	buone
<b>Camera 1</b>	17,91 mq	100	21,00 mq	Sud-Est	buone
<b>Camera 2</b>	14,32 mq	100	17,16 mq	Sud-Est	buone
<b>Studio</b>	13,98 mq	100	15,51 mq	Nord-ovest	buone
<b>Bagno 1</b>	8,28 mq	100	9,50 mq	Sud-Ovest	buone
<b>Ripostiglio</b>	2,41 mq	100	3,12 mq	Sud-Ovest	buone
<b>Balcone</b>	12,00 mq	30	3,6 mq	Nord-Ovest Sud-Ovest	buone
<b>Balcone</b>	12,00 mq	30	3,6 mq	Sud-Est	buone
<b>Totale</b>			<b>131,50 mq</b>		

### **Superficie commerciale arrotondata per difetto mq 131.50**

#### Criteria e metodi di valutazione adottati per la determinazione del valore dell'immobile.

La sottoscritta procede alla determinazione del valore dell'immobile usando due metodi di stima valutativa:

1. valutazione sintetica comparativa;
2. valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti con i due metodi è stato assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile.

1. valutazione sintetica comparativa;

Essa è stata eseguita determinando il valore commerciale medio al metro quadrato per immobili con caratteristiche simili di destinazione, ubicazione e di condizioni di stabilità e manutenzione, che sono stati di recente oggetto di compravendita.

Da un'analisi dei valori reperiti attraverso ricerche condotte sul mercato immobiliare del Comune di Priolo Gargallo (SR), è emerso che il prezzo al metro è pari a 500,00 €/mq.

$$Mq \ 131,50 \times \text{€} \ 500,00 \ \text{€/mq} = \text{€} \ 65.750,00$$

Valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

La capitalizzazione del reddito avviene attraverso la comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di confronto di prezzo noto mediante un parametro di stima, il saggio di capitalizzazione (s). Il Valore del bene (V) è quindi dato dal rapporto tra Reddito netto (Rn) e saggio di capitalizzazione (s).

$$V = Rn/s$$

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, se ne stima il canone locativo mensile per immobili simili in € 300,00 mensili, le detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio su base annua del 4%, tenendo conto delle influenze incrementalì (stato di conservazione, vetustà, etc.).

Reddito annuo lordo:	€ 300,00 x 12 mesi=	€ 3.600,00
Detrazione per sfitto, inesigibilità etc.: 30%		€ - 1.080,00
		€ 2.520,00

Valore per capitalizzazione: (€2.520,00 x100)/4 € 63.000,00

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ricava il valore di mercato più esatto e probabile da attribuire all'immobile:

$$(\text{€} \ 65.750,00 + \text{€} \ 63.000,00)/2 = \text{€} \ 64.375,00$$

Da tale importo si sottraggono le spese per le regolarizzazioni catastali (€ 550,00) e urbanistiche (€ 2.186,00) pari: € 2.736,00

$$\text{€} \ 64.375,00 - \text{€} \ 2.736,00 = \text{€} \ 61.639,00$$

Il più probabile valore dell'appartamento oggetto della stima è pari a:

€ 61.639,00 (Sessantunomilaseicentotrentanove/00)

**Quesito 10:** *"...nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;"*

L'immobile è stato pignorato per intero.

**Quesito 11:** *”...nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell’usufrutto o del diritto di superficie, l’indicazione del termine finale dell’usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell’usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l’indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;*

Non sono stati pignorati usufrutti, diritti di superficie o nude proprietà.

### **CONCLUSIONI**

La sottoscritta ritiene con la presente di avere espletato nel migliore dei modi l’incarico affidatole e nel ringraziare la S.V. ill.ma per la fiducia accordatale, conclude che il valore complessivo del bene pignorato è pari a: € **61.639,00 (sessantunomilaseicentotrentanove/00)**

SIRACUSA, 23 gennaio 2024

L’ESPERTO INCARICATO

dott. arch. Lucia Sgandurra

## **ALLEGATI**

- all. n°1** – Decreto di nomina esperto e verbale di giuramento;
- all. n°2** – Comunicazioni inizio operazioni peritali e verbali di sopralluogo
- all. n°3** – Documentazione catastale;
- all. n°4** – Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa;
- all. n°5** – Copia delle Concessioni edilizie e dell'autorizzazione di abitabilità;
- all. n°6** – Documentazione fotografica;
- all. n°7** – Stralcio P.R.G.;
- all. n°8** – Attestazione di Prestazione Energetica e libretto d'impianto;
- all.n°9** – Accesso agli atti Genio Civile.