

Andrea Toro
Dottore Agronomo
Via del Calesse n.32 – NOTO (SR)

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

Esecuzioni Immobiliari

Numero di ruolo della proc.: 98/2021

promosso da

Vela Mortgages S.r.l.

contro



RELAZIONE TECNICA

Giudice

Dott.ssa Concita Cultrera

C.T.U.:

Dott. Agronomo

Andrea Toro



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio disposta dal Giudice dell'Esecuzione (G.o.t.) del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Concita Cultrera, giusta ordinanza relativa alla Procedura Esecutiva immobiliare iscritta al n.98/2021, R.G. Es. promossa dalla "Vela Mortgages S.r.l contro [REDACTED]

PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 22/08/2021 la S.V.I. nominava il sottoscritto Dottor Agronomo Andrea Toro, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Siracusa con Timbro n° 365, Consulente Tecnico di Ufficio nel contenzioso civile promossa dall'Azienda Sanitaria Provinciale (A.S.P.) di Siracusa contro la signora [REDACTED]

Il giorno 30/08/2021 il sottoscritto C.T.U. accettava l'incarico e veniva dato termine di 30 giorni prima dell'udienza (salvo proroga da richiedersi entro il medesimo termine) per il deposito della relazione in cancelleria e l'invio delle rispettive copie alle parti.

La S.V.I. invitava il sottoscritto a controllare, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari).

Mi si richiedeva inoltre di predisporre, sulla base dei documenti in atto, l'elenco



delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Successivamente il sottoscritto veniva invitato a provvedere:

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento;
- alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico e della loro agibilità nonché della loro sanabilità e relativi costi nel caso di opere abusive ed all'acquisizione dei Certificati di Destinazione Urbanistica ove necessario;
- alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita;

Nello specifico il Sottoscritto veniva invitato a redigere quindi, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

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

b. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni;

c. individuare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupato da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

d. esistenza di vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente;

e. esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno invece cancellati in particolare:

vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;



atti di asservimento urbanistici, e cessioni di cubatura;

vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni);

altre informazioni per l'acquirente (quali importo annuo spese fisse di gestione, spese condominiali ordinarie ed extra ecc.)

f. l'elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico, e, in caso di opere abusive, l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, 724/94 e dei relativi costi, con l'assunzione di opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

g. l'indicazione dell'avvenuto rilascio di attestazione di prestazione energetica per gli edifici;

h. la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, fonti di informazioni utilizzate;

i. Nel caso di quota indivisa fornisca altresì la sola quota di pertinenza, precisandone se il bene risulti comodamente divisibile o meno.

l. nel caso di pignoramento di nuda proprietà o dell'usufrutto o diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie.

DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da una civile abitazione con garage annesso, nonché di un porzione di terreno sito in tenere di Francofonte (Sr), contrada Grassure n.40/a (ma in realtà individuabile dalle mappe quale Contrada Cozzarelli n.40), i cui proprietari risultano essere i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] in ragione di ½ indiviso (500/1000) per ciascuno.



Il Lotto risulta essere censito all' Agenzia del Territorio di Siracusa al Foglio di

Mappa 26:

- P.lla 234:

1) sub. 2, Categoria C/6 (garage) Piano T, classe 2, mq 56 Rendita Euro 173,53;

2) sub 3, Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) Piano T, classe 3, 6,5 vani

Rendita Euro 537,12;

-P.lla 1206 di superficie pari ad are uno e centiare trentacinque (Ha 00.01.35),

qualità agrumeto, R.D. 4,57, R.A. 2,02.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti di causa e ritirati telematicamente i fascicoli di parte presso la cancelleria, si dava inizio agli accertamenti necessari, indi, in accordo con il Custode Giudiziario nominato, si fissava la data del sopralluogo sui luoghi in oggetto, per il giorno 14.10.2021 alle ore 09:00, dando preavviso alle parti tramite Posta Elettronica Certificata (pec) e tramite Raccomanda a/r, come dimostrato dagli allegati alla stessa perizia.

Puntuale, il sottoscritto si recava sul luogo dell'appuntamento all'ora e giorno precedentemente comunicati alle parti.

Completate le operazioni preliminari, il sottoscritto procedeva all'ispezione dei luoghi, rilevando tutti gli elementi tecnico-economici necessari alla redigenda relazione e provvedendo ad appuntarli su fogli separati. Nel contempo, al fine di comprovare quanto rilevato, il sottoscritto Ctù provvedeva ad effettuare un rilievo fotografico dettagliato, le cui acquisizioni maggiormente significative, opportunamente stampate, datate e sottoscritte, venivano incluse nella presente



relazione e di volta in volta richiamate.

Le operazioni peritali si sospendevano alle ore 10:30 come da verbale allegato.

Sulla scorta degli atti e della documentazione acquisita (visure e mappe catastali, Certificato Destinazione Urbanistica) presso i rispettivi uffici competenti ed attraverso l'ausilio dei dati rilevati in campo, si rassegna quanto qui di seguito forma oggetto dell'incarico.

RISPOSTA AI QUESITI

A- Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

Esaminati i registri dell'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Siracusa, Agenzia del Territorio - Servizi Catastali, si può affermare che il lotto oggetto di stima risulta costituito dalle seguenti unità immobiliari:

A) *Appartamento posto a piano terra, in Catasto fabbricati del Comune Siracusa,*

Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) classe 2, 6,5 vani ;

B) *Garage, posto anch'esso a piano terra, in Catasto fabbricati di Siracusa,*

Categoria C/6, classe 2, consistenza mq 56;

C) *porzione di terreno indicata in catasto quale agrumeto, classe 4, della superficie di are uno e centiare trentacinque (Ha 00.01.35).*

I beni A e B risultano ubicati in località denominata Contrada Grassure al n° 40 ma, come già anticipato, raggiungibili, di fatto, da Contrada Cozzarelli al n.40/a.

Tale località è situata nella immediata periferia del centro urbano del Comune di Francofonte, ben servita dalla strada statale 194 posizionata in modo tale da raggiungere facilmente i comuni limitrofi. Risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e si presenta come un nucleo residenziale indipendente.





Si accedeva all'interno della civile abitazione attraverso un cancello in ferro battuto mentre il garage risultava attiguo alla stessa abitazione.

Il bene C invece risulta posizionato nella periferia Nord del Comune di Francofonte.

Relativamente a tale bene il sottoscritto reputa necessario fare una puntualizzazione: catastalmente la p.lla 1206 viene indicata quale agrumeto di 135 mq ma, come dimostrato dalle immagini allegate e come accertato personalmente dal sottoscritto, allo stato *dei fatti trattasi di porzione di strada pubblica asfaltata*, nello specifico porzione della via Carlo Cattaneo e, quindi, in realtà, identificabile quale Ente Urbano.

Tale corrispondenza risulta confermata sia dalle mappe catastali allegate alla seguente che dalle immagini estrapolate dal sito Geolive dell'Agenzia delle Entrate sotto allegata.



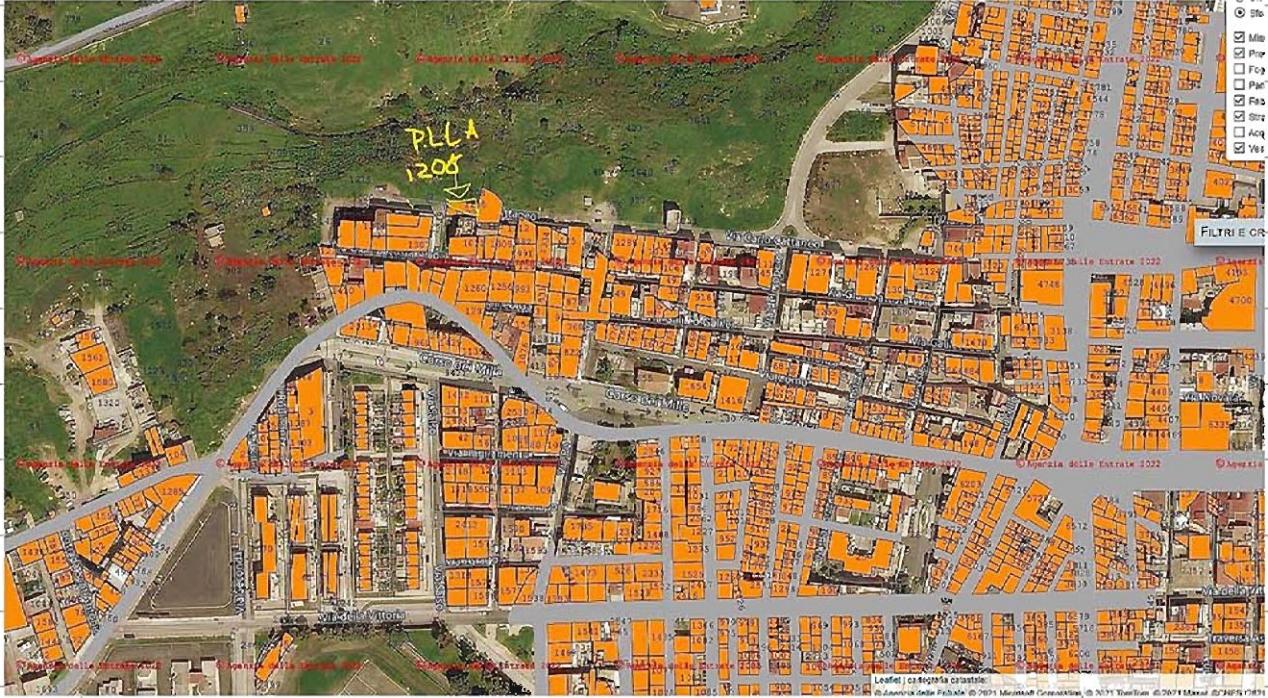


Immagine geolive con indicata la p.lla 1206 del Foglio di Mappa 26



Mappa catastale con indicata la p.lla 1206



In giallo indicata la p.lla 1206

A seguito di quanto affermato il sottoscritto ritiene opportuno che, date le reali caratteristiche rilevate, il bene C non verrà tenuto in considerazione alla fine della valutazione dei beni pignorati, procedendo solo alla valutazioni dei beni A e B.

- CONFINI

I Beni, così come riportato nella planimetria allegata alla seguente relazione, confinano:

- *a Nord e ad Ovest:* con Contrada Bafu’;
- *a Sud:* con Contrada Cozzarelli;
- *ad Est:* con proprietà altra ditta.

B – DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA.

Al fine di rendere intelligibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi, si ritiene essenziale procedere ad una sintetica descrizione dei beni oggetto di stima e del contesto nel quale risultavano inseriti.

L’unità immobiliare identificata come **Bene A** è rappresentato da un appartamento



ad uso abitativo, Categoria A/3, inserito a pian terreno, costituito da una copertura con tegole, realizzato successivamente alla costruzione dell'abitazione.

L'appartamento si presentava come una costruzione costituita di 6,5 vani, inserito all'interno di una zona strategica, in quanto a pochi km della S.S. 194. E a circa 1,5 dal centro della Città di Francofonte.

L'unità immobiliare identificata invece come **Bene B** veniva rappresentato da un garage - rimessa, a cui si poteva accedere sia dall'interno dell'abitazione attraverso una porta in ferro, nonché dall'esterno attraverso una saracinesca metallica, precisamente dalla strada limitrofa indicata quale contrada Bafù, confinante a Nord ovest dello stesso.

Il Bene C, indicato in catasto dalla p.lla 1206 di 135 mq, come già anticipato non sarà oggetto di valutazione.

-C - STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.

Da quanto si evince dal Certificato Notarile redatto dal Notaio Casarini di Anzola dell'Emilia e depositato agli atti l'intestazione catastale dei seguenti beni pignorati risultavano in ragione di $\frac{1}{2}$ indiviso in regime di comunione di beni di proprietà dei signori [REDACTED] nata a [REDACTED] ed il marito [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED]

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti ai signori [REDACTED] e [REDACTED], dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] in ragione di $\frac{1}{2}$ indiviso in regime di comunione di beni con la signora [REDACTED] [REDACTED], per atto di compravendita ricevuto da Notaio Messina Concetta del 30/12/2004 rep. 29728/13427 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Siracusa il 31/12/2004 al n.31781 del R. G. ed al n.19867



Del R. P.

Dalle indagini svolte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa non risultano ad oggi contratti di affitto relativi agli immobili sopra descritti.

D - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI E CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dall'analisi del dal Certificato Notarile redatto dal Notaio Casarini di Anzola dell'Emilia allegato al fascicolo, nel quale sono riportate tutte le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, relativamente ai beni oggetto di stima, possiamo affermare quanto segue:

Dalla documentazione presente in atti non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

E - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA.

I seguenti immobili sono gravati dalla seguente formalità:

- *Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo* iscritta il 31-12-2004 ai nn. al n.31782 del R.g. e al n.9203 del R.p. di Euro 230.000,00 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede in Roma;

- *Atto esecutivo o cautelativo verbale di Pignoramento immobiliare* trascritto il giorno 29/01/2016 ai nn. al n.1309 del R.g. e al n.965 del R.p., Tribunale di Siracusa, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] titolare della quota di 1/2 di piena proprietà;

- *Atto esecutivo o cautelativo verbale di Pignoramento immobiliare* trascritto il giorno 03/08/2017 ai nn. al n.12287 del R.g. e al n.9281 del R.p., Tribunale di



██████████ titolare della quota di ½ di piena proprietà:

- *Atto esecutivo o cautelativo verbale di Pignoramento immobiliare trascritto il giorno 21/06/2021 ai nn. al n.11061 del R.g. e al n. 8918 del R.p., Tribunale di Siracusa – Unep di Siracusa, a favore della Vela Mortgages srl con sede a Conigliano, cf. 04104160264, a carico di ██████████ titolare della quota di ½ di piena proprietà e di ██████████ titolare della quota di ½ di piena proprietà.*

F – VERIFICA DELLA CONFORMITA' AGLI STRUMENTI URBANISTICI.

“Elencare le pratiche edilizie svolte relative all’immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all’indicazione dell’eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e 724/94 e relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti”.

Sulla base del rilievo effettuato in sede di sopralluogo presso le unità immobiliari costituenti il lotto, e da quanto indicato delle planimetrie depositate presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa (allegati D ed E), si poteva attestare quanto segue:

- Destinazione Urbanistica della zona

Secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Francofonte a seguito di richiesta presentata dal sottoscritto in data 27/10/21 prot.16789, il fabbricato ricade interamente in zona C di espansione residenziale, nella fattispecie in sottozona CR (aree di espansione interessate da edificazione sparsa parzialmente abusiva).

In queste zone l’edificazione è concessa a mezzo di strumenti di attuazione (Piano



Particolareggiato di iniziativa pubblica, Piano di Recupero o Piano di Lottizzazione convenzionato).

Le **destinazioni** ammesse sono le seguenti: residenza, ristoranti, bar, locali di divertimento, commercio al dettaglio, artigianato di servizio (con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque non compatibili con la residenza), teatri, cinematografi, alberghi e pensioni.

La **densità edilizia fondiaria** massima è di 2,52 mc/mq e le tipologie ammesse sono le seguenti: case isolate, a nastro continuo lineari o a schiera.

Ai fini della **distanza minima** tra i fabbricati sono consentite le seguenti situazioni: costruzione in aderenza sul confine; in caso di distacco, distanza uguale alla metà dell'altezza massima e comunque non inferiore a metri 5.

La **distanza minima dal ciglio delle strade** è fissata in metri 5 per strade fino a metri 7; metri 7,50 per strade dai 7 ai 13 metri; metri 10 per strade oltre i 15 metri; gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada a richiesta del Comune dovranno essere lasciati per spazio di parcheggio opportunamente sistemate con piantumazione sempre verdi.

Distanza minima assoluta tra pareti finestrate ed edifici antistanti metri 10;

Altezza massima assoluta metri 12;

Piani fuori terra 4;

Rapporto di copertura 0,40;

Aree per attrezzature mq/Abitante 20,00.

- Verifica della regolarità degli immobili sotto il profilo urbanistico

Il sottoscritto CTU, in data 17/12/2021, si recava, previo preavviso, presso l'Ufficio tecnico - settore urbanistica del Comune di Francofonte, in cui effettuavo un'accurata indagine per il fabbricato oggetto di pignoramento, con particolare



riferimento all'esistenza di permessi o concessioni edilizie e relativi progetti approvati.

Con i dati forniti per la ricerca sono state reperite le seguenti autorizzazioni:

- **Concessione edilizia in sanatoria del 13/02/1996** (pratica n. 36/89 – prot. gen. n. 6724 del 29/04/1986) rilasciata ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la costruzione di una casa per civile abitazione e garage nella contrada "Grassure" n. 40, con progetto a firma del geom. Giuseppe Todaro, approvato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 12/06/1989;
- **Autorizzazione per esecuzione lavori edili del 14/01/1988** (pratica n. 5/88), per modifica del prospetto e realizzazione del tetto, presentata dai sig.ri [REDACTED] con progetto a firma del geom. Giuseppe Todaro e parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale del 04/01/1988;
- **Certificato di Agibilità** rilasciato in data 13/09/2004.

DIFFORMITA' RILEVATE

Rispetto al progetto originario in sanatoria, il nullaosta del 1988 prevedeva la sola realizzazione di un tetto in sovrapposizione alla copertura piana esistente.

Dall'esame della documentazione reperita si evince che **il fabbricato non risulta pienamente conforme al progetto approvato**. In particolare, gli elaborati grafici, fra cui la planimetria ed i prospetti, mostrano le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile:

al piano terra

1. *sul prospetto principale dell'abitazione, è stata realizzata una tettoia di mq 70 circa su parte dell'area di pertinenza di accesso;*



2. sul retro dell'abitazione, la veranda esistente è stata ampliata di mq 22 circa a scapito dell'area scoperta;
3. sempre sul retro dell'abitazione, è stato costruito un vano accessorio esterno di mq 5,90 lordi ed altezza media di m 2,90, adibito a bagno;
4. il portone d'ingresso sul lato sud-est della casa è stato modificato in finestra;
5. la finestra sul retro del salone è stata trasformata in portafinestra e spostata verso il ripostiglio;
6. il piccolo vano adibito a wc, situato all'angolo della cucina, è stato eliminato, con incremento della superficie della cucina;
7. il corridoio che portava alla cucina è stato eliminato e la relativa superficie è stata annessa al salone;
8. il muro posto tra cucina e salone è stato parzialmente demolito, così da creare un ambiente soggiorno/cucina con un arco centrale;
9. la porta del bagno è stata centrata rispetto al corridoio;
10. il corridoio che disimpegna il bagno e la zona notte è stato allargato a scapito della cameretta e la porta di quest'ultima è stata spostata.

al piano primo (sottotetto)

11. il sottotetto, costruito in sopraelevazione all'abitazione ed autorizzato con nullaosta del 14/01/1988, prevedeva un'altezza massima pari a m 2,40, mentre la minima pari a m 0,10 circa, come da progetto allegato; in realtà, dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, l'altezza massima rilevata era pari a m 3,20, mentre la minima era pari a m 1,20 (altezza media di m 2,20 circa), con un incremento rispetto al progetto di m 0,80 per l'altezza massima e di m 1,10 per la minima;



12. la tettoia aperta su due lati realizzata in sopraelevazione al garage, con altezza media di m 2,00 circa, non trova invece riscontro negli elaborati grafici del nullaosta ed è da considerarsi interamente abusiva così come la tettoia costruita in sopraelevazione al ripostiglio non risulta in alcun modo autorizzata;

13. Il lotto non risulta individuato nelle mappe catastali in quanto non è mai stato presentato il tipo mappale.

Secondo quanto accertato, tali opere hanno portato ad un incremento della superficie non residenziale dell'immobile, della superficie utile e, di conseguenza, della cubatura rispetto a quella concessa.

Le modifiche interne, anche se realizzate in assenza di autorizzazioni edilizie, risultano sanabili in quanto conformi alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. comunale (ferma restando la necessità di acquisire i pareri degli Uffici competenti riguardo le variazioni strutturali apportate).

Per quanto concerne le opere di ampliamento riscontrate a piano terra (locale accessorio, nuova tettoia e ampliamento veranda), queste risultano solo in parte regolarizzabili in quanto l'immobile è stato già oggetto di sanatoria e deve ritenersi privo di cubatura residua. Infatti, in riferimento alla Legge Regionale 04/2003 "è possibile regolarizzare le verande o le tettoie installate sulle aree scoperte di pertinenza degli immobili residenziali".

I costi della regolarizzazione prevedono il pagamento di un contributo, a titolo di oblazione, pari ad €/mq 50 oltre ai diritti di segreteria per l'istruttoria della pratica edilizia.

Si ritiene quindi che l'immobile possa essere regolarizzato, limitatamente alla diversa disposizione degli spazi interni.



Dovranno essere invece ripristinate le altezze del sottotetto edificato in sopraelevazione all'abitazione, in quanto realizzato con altezza massima di m 3,20 e quindi difforme al progetto approvato, poiché superiore a quella prescritta dal citato regolamento Edilizio del Comune di Francofonte,

Infatti, in base all'art. 63 del suddetto regolamento si evince che "i sottotetti non vengono computati nel volume consentito se l'altezza media non supera mt 2,00 nei confronti di falde con inclinazione non superiore al 35% e se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici".

Inoltre, in base all'art 3 dello stesso sono esclusi dal calcolo del volume di un edificio i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili se l'altezza massima non supera mt 2,70 nei confronti di falde con inclinazione non superiore al 35% e se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici".

Per quanto riguarda le tettoie e verande, come già sopra esposto, queste possono essere sanate nella misura massima complessiva di m² 50,00.

Si procederà in questo caso con una stima dei costi di demolizione dei manufatti.

Verifica dell'esistenza della Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità

Come già sopra elencato, sempre a seguito del sopralluogo del 17/12/21 presso l'Ufficio competente, da quanto accertato da parte dei funzionari sulla base delle ricerche effettuate in archivio è stata autorizzata l'agibilità della casa pignorata sita in C/da Grassure n. 40.

Restano escluse dall'autorizzazione le modifiche apportate all'immobile elencate al precedente paragrafo, in difformità al progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale. Il ripristino dell'immobile allo stato autorizzato non comporterebbe ulteriori adempimenti; in caso contrario, invece, sanando le difformità riscontrate, dovrà essere presentata una nuova richiesta di agibilità, con



la nuova modalità in autocertificazione (Segnalazione Certificata di Agibilità),

tramite un tecnico abilitato.

QUANTIFICAZIONE DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE (C_{co}):

- **Costi di ripristino: demolizione opere abusive ed eventuale ricostruzione delle opere sanabili (da Prezziario Dei Lavori Pubblici):**

a) riduzione di parte della tettoia realizzata sul prospetto principale dell'immobile-
lato sud) = **€ 300,00**

b) rimozione lastre di eternit e smaltimento tramite ditta specializzata =
mq 112 * €/mq 20,00 (circa) = **€ 2.240,00**

c) opere per di demolizione e smaltimento doppio servizio esterno =
€ 500,00

d) ripristino della copertura della veranda sul lato nord con montaggio pannelli
multistrato coibentati **€ 800,00**

e) opere per il ripristino del tetto al piano primo alle dimensioni indicate dal
progetto originale **€ 4.500,00**
(circa)

ONERI AMMINISTRATIVI

- Costi regolarizzazione Tettoia aperta = m² 50,00 x €/m² 50,00 = **€ 2.500,00**

- **Costo di regolarizzazione delle modifiche interne:**

1) Sanzione amministrativa mancata comunicazione **€ 1.000,00**

2) Diritti di segreteria per presentazione pratica edilizia (SCIA) **€ 100,00**

3) Spese istruttoria per richiesta parere genio civile **€ 600,00**

4) Spese per variazione catastale (presentazione docfa più pregeo):
€ 250,00



- Spese per nuova Segnalazione Certificata di Agibilità = € 400,00

- Onorario del tecnico per presentazione pratiche = € 3.000,00

TOTALE (Cco) € 16.190,00

Il Valore ottenuto costituisce un onere a carico dell'eventuale acquirente e verrà decurtata dal valore complessivo del lotto.

Verifica dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica

Secondo la normativa vigente, l'attestazione di certificazione o prestazione energetica risulta necessaria per la compravendita di edifici con destinazione d'uso assimilabile a quella dell'abitazione in esame, pena l'applicazione di gravi sanzioni a carico del responsabile della vendita.

Per tal motivo il sottoscritto C.t.u., dopo aver interrogato il database del Catasto Energetico dei Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana (SINERGIA), dall'analisi effettuata, rilevava la presenza di un A.P.E. in cui si specifica che l'edificio rientra nella classe energetica E, con una Prestazione Energetica globale (EPgl) pari a 201,70 kWh/m² anno ma, non essendo riuscito ad ottenerne copia nemmeno da parte dei proprietari e non potendone quindi verificare la regolarità nonché la data di compilazione, presentavo regolare richiesta a mezzo pec, in data 21/01/2022, al Dipartimento Regionale energia Siciliana, da cui, ad oggi non si riceveva alcuna risposta.

Per tale motivo il sottoscritto si riserva di presentare copia di tale Attestato dopo averne accettato la validità altresì, se non dovesse essere più valido, si impegna di redigerne una nuova copia.

H. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

"Descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto"



Il Lotto oggetto di pignoramento si inserisce in un'area di espansione residenziale posta ad 1,5 km a sud-ovest del centro storico di Francofonte (zona urbanistica CR), in un contesto caratterizzato dalla presenza di edifici sparsi per attività artigianali ed abitazioni con tipologia a villetta singola e a schiera. Nella fattispecie, la tipologia edilizia adottata per l'immobile oggetto di esecuzione è appunto quella della villetta unifamiliare, per la presenza di un'area di pertinenza esterna esclusiva (area verde e camminamenti). L'edificio risulta costruito in muratura portante di pietra (conci di tufo), con perimetrali dello spessore di cm 45-50, muri interni portanti di cm 25-30 e tramezzature minori di cm 10-15; il soffitto è piano, con solaio in laterocemento.

L'abitazione (bene A) si sviluppa su due piani fuori terra (pianterreno e primo). Originariamente era presente solo il piano terra con copertura piana, a terrazza praticabile, poi modificata con la realizzazione di un tetto a falda inclinata in sopraelevazione.

L'ambiente principale al piano terra possiede una superficie lorda complessiva di m² 70,00 con area utile, al netto della muratura, pari a m² 53,00. La suddivisione degli spazi interni evidenzia alcune modifiche rispetto alla planimetria catastale depositata. Secondo quanto rilevato durante il sopralluogo gli ambienti risultano così suddivisi:

- un ingresso della sup. utile di m² 9,15;
- un ampio vano adibito a soggiorno/cucina di m² 50,85, un wc di m² 4,75;
- una camera da letto doppia con superficie utile pari a m² 18,00,
- una seconda camera da letto singole con sup. utile rispettivamente pari a m² 14,30;
- una terza camera singola con sup. utile rispettivamente pari a m² 11,75;



- un corridoio di m² 7,15;

- un ripostiglio con accesso dal soggiorno di m² 7,90 ed una veranda sul retro di m² 14,65, (ampliata abusivamente di ulteriori m² 22,15).

Si precisa che tutti gli ampliamenti non autorizzati e non sanabili a carico dell'immobile non verranno conteggiati ai fini del calcolo della superficie commerciale.

Sempre sul retro dell'abitazione si riscontra un pozzo luce di m² 6,30 su cui si aprono le finestre delle due camerette; il pozzo luce è accessibile dalla veranda e comunica con il garage (bene B) di m² 65,50 calpestabili (m² 73,60 lordi), con tipologia costruttiva identica a quella dell'abitazione.

Al piano primo si trova invece un sottotetto non abitabile, con superficie netta pari a m² 120,00, accessibile mediante una scala esterna in muratura. Il sottotetto permette di raggiungere due tettoie, di cui una realizzata in sopraelevazione al garage di m² 69,70 e una sul ripostiglio esterno di m² 10,20; entrambe hanno struttura in legno, copertura in lastre di eternit e non risultano autorizzate.

Tra gli spazi scoperti si riscontrano, al pianterreno, un'area esterna parte sistemata a verde e parte calpestabile, in corrispondenza dell'accesso principale dell'abitazione, con area di m² 195 circa.

La superficie comprende anche un'ampia tettoia costruita in aderenza al prospetto principale della casa, che risulta abusiva e non sanabile.

Al pian terreno, sul retro dell'abitazione si trova un'altra area cortilizia di m² 130 circa; tale superficie comprende anche il sedime dell'ampliamento della veranda e del servizio esterno, in quanto tali opere, non essendo autorizzate, dovranno essere demolite.

Tutte le pareti esterne dell'abitazione sono grezze, ad eccezione della facciata



principale che risulta solo intonacata. Le finestre e le aperture sono dotate di cornici in marmo ed infissi in alluminio color legno; la pavimentazione interna è realizzata prevalentemente gres porcellanato chiaro.

Sono anche presenti gli impianti elettrico, idrico, fognario e tv; l'acqua calda proviene da boiler elettrici ad accumulo, mentre l'impianto di riscaldamento

BENE A (abitazione)	SUP. UTILE (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF.	SUP. COMMERCIALE (mq)
Vani principali e accessori diretti (camere, cucina, wc, corridolo, ripostiglio, etc. al piano terra)	123,85	152,75	1,00	152,75
Pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con vani princ. e accessori diretti (pozzo luce e veranda al piano terra)	-	6,30 + 14,65 = 20,95	0,30 (fino a 25 mq)	6,28
			0,10 (quota eccedente i 25 mq)	-
Aree scoperte o assimilabili, di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare (corte, area verde e camminamenti)	-	182,75 + 130,25 = 313,00	0,10 (fino alla sup. dei vani princ. e acc. diretti)	14,27
			0,02 (quota eccedente la sup. dei vani princ. e acc. diretti)	3,45
TOTALE	144,30	187,80	-	176,75 (177 in cifra tonda)

invernale è assente.

L'edificio nel suo complesso non presenta nessuna evidente anomalia strutturale e appare in condizioni ordinarie sotto il profilo conservativo e manutentivo.

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

Il garage (bene B) di m² 65,50 calpestabili (m² 73,60 lordi), con tipologia costruttiva identica a quella dell'abitazione.

All'interno si presentava in discrete condizioni strutturali, e l'accesso era reso possibile sia dall'interno della stessa abitazione, da una porta in ferro raggiungibile dal pozzo luce sopracitato accessibile dalla veranda, sia dalla strada confinante,



C/da Bafù, attraverso un'apertura rappresentata da un portone in ferro ad apertura manuale (Foto 15).

La struttura sotto il profilo conservativo, come denotano le immagini allegata alla seguente, necessitava di opere di manutenzione per via del calcinaccio che si staccava dai muri a causa dell'umidità presente all'interno del locale (Foto 16).

La destinazione del fabbricato, date le caratteristiche costruttive, è collegata all'attività di autorimessa o garage, per il ricovero di macchine ed attrezzature

BENE B (garage)	SUP. UTILE (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF.	SUP. COMMERCIALE (mq)
Vani principali e accessori diretti (ambiente unico)	65,50	73,60	1,00	73,60 (74 in cifra tonda)

“Le superfici commerciali riportate in tabella vengono ottenute, secondo le indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, considerando la superficie interna al lordo delle tramezzature, più la superficie dei muri perimetrali, questi ultimi per metà se in comune con altri fabbricati, per intero se di proprietà esclusiva; il vano scala, se presente, viene computato nella misura della sua proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati.”

**I- LA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI, INDICANDO
DISTINTAMENTE IN SEPARATI PARAGRAFI I CRITERI DI STIMA
UTILIZZATI, FONTI DI INFORMAZIONI UTILIZZATE;**

Il sottoscritto C.T.U. riteneva di procedere alla valutazione del Lotto per mezzo di stima diretta comparativa e per Capitalizzazione dei Redditi.

Inoltre il sottoscritto riteneva opportuno adottare il procedimento estimativo per capitalizzazione dei redditi solo per la valutazione del bene A, reputando esaustivo utilizzare il solo procedimento di stima per comparazione per la valutazione del



Bene B e C.

- STIMA DIRETTA COMPARATIVA BENE A (abitazione).

In questo caso tale procedimento trova applicazione per il verificarsi di alcune condizioni essenziali quali l'esistenza di un mercato relativamente attivo per immobili simili al bene da valutare, da cui è possibile desumere i relativi prezzi di mercato, e la presenza di almeno un parametro in comune assunto come elemento di confronto.

Da indagini effettuate, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, ed a che dell'interesse per immobili del genere, il sottoscritto, sulla base delle quotazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relative al primo semestre 2021 ed allegate alla seguente, dell'Agenzia del Territorio ed attraverso indagini di mercato effettuate personalmente, tramite diretta consultazione delle maggiori agenzie immobiliari operanti sul territorio di Siracusa, in riferimento circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, nonché avvalendosi della conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, della particolarità dell'immobile stesso, riteneva di procedere alla valutazione con l'aggiunta di alcune considerazioni.

La valutazione dell'immobile viene effettuata attraverso il confronto con altri immobili simili ed in condizioni ordinarie, e cioè in ottime condizioni di conservazione.

Se il bene da stimare non è in condizioni ordinarie e presenta caratteristiche particolari che lo differenziano dai termini di confronto, il valore ordinario non è ancora quello definitivo di stima e andrà modificato: maggiorandolo se il bene presenta caratteristiche di maggior pregio, diminuendolo se presenta caratteristiche di minor pregio.



Per passare dal valore ordinario a quello effettivo ci sono due fasi:

1) *Correzione del valore ordinario:*

2) *Aggiunte e detrazioni al valore ordinario.*

Sulla base di quanto premesso sopra è stato possibile assumere un prezzo unitario medio di vendita per immobili simili pari a €/m² 750,00.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene A con stima diretta comparativa risulta pari a:

$$V_a = m^2 177,00 \times \text{€/m}^2 750,00 = \text{€ } 132.750,00$$

L STIMA DIRETTA COMPARATIVA DEL BENE B (garage).

Anche in questo caso, tale procedimento trova applicazione per il verificarsi di alcune condizioni essenziali quali l'esistenza di un mercato relativamente attivo per immobili simili al bene da valutare, da cui è possibile desumere i relativi prezzi di mercato, e la presenza di almeno un parametro in comune assunto come elemento di confronto.

In riferimento a tutto ciò è stato possibile assumere un prezzo unitario medio di vendita per immobili simili pari a €/mq 350,00.

$$V_b = m_q 74,00 \times \text{€/mq } 350,00 = \text{€ } 25.900,00 \text{ arrotondato } \text{€ } 26.000,00$$

Pertanto, secondo il criterio della comparazione, il più probabile valore di mercato del bene del bene B sarà pari a:

$$V_b = \text{€ } 26.000,00$$

Valore del Lotto con stima comparativa

Pertanto, secondo il criterio della comparazione, il più probabile valore di mercato del lotto sarà pari a:



V1 BENE A = € 132.750,00

V2 BENE B = € 26.000,00

Valore del lotto con metodo comparativo € 158.750,00

2. STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Valore di mercato immobile A.

Il sottoscritto C.T.U. riteneva opportuno adottare per la valutazione del solo Bene A anche il procedimento estimativo per capitalizzazione dei redditi, *reputando esauritivi, per la valutazione del Bene B i valori ottenuti con il solo procedimento di stima comparativo.*

2 Metodo Stima per Capitalizzazione del reddito

Secondo tale metodo, il valore di un immobile è determinato dal reddito che esso può fornire effettivamente e non sulla scorta di comparazioni soggettive. La stima per capitalizzazione del reddito si svolge in tre fasi:

1. determinazione del reddito netto;
2. determinazione del saggio di capitalizzazione;
3. determinazione del valore;

Anche per la determinazione di tali parametri sono stati analizzati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia di Siracusa, comune di Francofonte, i quali sono stati messi a confronto con i valori degli affitti promossi dalle Agenzie Immobiliari Locali.

Il valore medio precedentemente ottenuto sarà applicato alla superficie commerciale e raggugliato al coefficiente correttivo globale precedentemente



calcolato per determinare il reddito lordo

$$RI = 177 \text{ mq} \times (3,00 \text{ €/mq/mese} \times 0,80) \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 5.097,60$$

Per determinare il R_n =Reddito Netto occorre sottrarre al Reddito lordo le spese del proprietario le quali prendono in considerazione le manutenzioni, gli ammortamenti, spese di gestione, le imposte ecc., tali spese ammontano circa al 20% del Reddito Lordo.

r = tasso di capitalizzazione che per le caratteristiche dell'immobile può determinarsi pari al 3,5%

$$\text{valore del fabbricato -metodo 2= € } 5.097,60 - \text{€ } 1019,52/r =$$

$$\frac{4078,08}{0,035} \quad \quad \quad \text{€ } 116.516,57$$

Pertanto, secondo il criterio della Capitalizzazione dei redditi, il più probabile

valore di mercato del Bene A sarà pari a: **€ 116.516,57**

- RAFFRONTO TRA I DIVERSI VALORI DI STIMA

	SUPERFICIE	STIMA COMPARATIVA	STIMA PER CAPITALIZZAZIONE	VALORE MEDIO
BENE A	177,00 mq	€ 132.750,00	€ 116.516,57	€ 124.633,085
BENE B	74,00 mq	€ 26.000,00	-----	€ 26.000,00
VALORE ORDINARIO DEL LOTTO				€ 150.633,085

VALORE D'ASTA

La determinazione del valore da porre a base d'asta oltre a considerare i valori



ottenuti dai due metodi di stima, tiene conto degli oneri necessari alla regolarizzazione dello stesso dal punto di vista urbanistico e catastale.

Pertanto, sottraendo le spese calcolate necessarie alla regolarizzazione dell'immobile, indicate al punto G della suddetta relazione, il più probabile valore di mercato del Lotto sarà pari:

Valore reale Lotto = € 150.633,085 - € 16.190,00 (costi di regolarizzazione sopra indicati) = € 134.443,085

CONCLUSIONI

Nell'espletamento dell'incarico ricevuto dal Giudice dott.ssa Cultrera Concita, il sottoscritto C.T.U. riteneva di aver adeguatamente documentato e descritto il Lotto, stimandone il più probabile valore di mercato come di seguito riassunto:

Valore del Lotto DA PORRE A BASE D' ASTA = € 134.443,085

Non essendo emersi durante gli accertamenti peritali ulteriori elementi da segnalare si ritiene, con quanto sopra, di aver assolto il mandato ricevuto.

Con ossequi.

Noto li 26/01/2021.

Il CTU

Dott. Agr. Andrea Toro



