

## **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Procedura Esecutiva Immobiliare n°122/2021 R.G.Es.Imm.**

promossa da **omissis**

contro **omissis**

**omissis**

**G.E. Dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO**

**C.T.U. Arch. Giuseppina CORSO**

## INDICE

1. Premessa.....	pag.03
2. Scopi della relazione del C.T.U.....	pag.03
3. Verifica completezza documentazione Ipotecaria e catastale..	pag.07
4. Descrizione delle Operazioni Peritali e Sopralluoghi.....	pag.07
5. Identificazione ed Individuazione del bene oggetto del pignoramento.....	pag.08
6. Indicazione e individuazione del Bene.....	pag.09
6.1 caratteristiche e destinazione della zona di cui fa parte il fabbricato .....	pag.10
6.2 descrizione dello stato dei luoghi – caratteristiche interne ed esterne del Bene.....	pag.10
7. Stato di Possesso del Bene.....	pag.11
7.1 Formalità, Vincoli, Oneri gravanti sul Bene.....	pag.11
7.2 Formalità, Vincoli, Oneri gravanti che verranno regolarizzati .....	pag.12
7.3 altre informazioni per l'acquirente.....	pag.12
8. Regolarità sotto il profilo edilizio ed Urbanistico del Bene.....	pag.13
9. Eventuali costi per regolarizzare il Bene.. .....	pag.13
10. Valutazione del Bene.....	pag.14
10.1 Stima Sintetica in base al valore di libero mercato.....	pag.14
10.2 Stima per capitalizzazione del reddito.....	pag.17
11. Valutazione complessiva del Bene.....	pag.18
12. Conclusioni.....	pag.19
13. Elenco Allegati.....	pag.19

## **Premessa**

Con decreto di nomina dell'esperto in data 25/05/2022 per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, la S.V.I. nominava la sottoscritta **Architetto Corso Giuseppina**, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Siracusa con il numero 860, Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Proc. Esec. Imm. n. 122/2021 R.G.Es.**, promossa dal Creditore Procedente, **omissis** contro **omissis e omissis**, in qualità di debitori esecutati, al fine di identificare e valutare i beni pignorati con il suddetto procedimento esecutivo. In data 25/05/2022, la sottoscritta CTU, accettava l'incarico e depositava telematicamente la seguente dichiarazione:

*"Io sottoscritto **Architetto Corso Giuseppina** dichiaro di accettare l'incarico conferitomi nella procedura R.G.Es. n. 154/2020, dichiaro ex art. 63 c.p.c. di non trovarmi in situazioni di obbligo di astensione ai sensi dell'art. 51 comma I c.p.c. e che non sussistono gravi ragioni di convenienza per l'astensione ai sensi dell'art. 51 comma II c.p.c. Giuro di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità";*

Il Giudice dell'Esecuzione, la dott.ssa Maria Cristina di Stazio, concede termine sino a trenta giorni prima dell'udienza fissata del 2/12/2022, per il deposito della relazione in Cancelleria e per l'invio delle copie alle parti.

## **2\_Scopi della relazione del CTU**

Il Giudice dispone che l'esperto:

A. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, 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);

B. **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;

In particolare al C.T.U. è affidato il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

C. **PROVVEDA**

- all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 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;
- 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;

D. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

1. 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), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
2. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
3. l'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 della 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;
4. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e 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);
5. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:  
*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;*

*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 pignoramenti;*

*altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

*l'esistenza di censi, livelli o usi civici 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 condominiale 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;*

**6. la 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;

**7. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia**, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 11, 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;

**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. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;**

**9. la 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, 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;

**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;

**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;

In osservanza a tali quesiti la sottoscritta C.T.U. ha dato seguito all'incarico conferitole.

### **3\_Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale**

- Risulta agli atti, Certificato Notarile, sostitutiva del certificato Ipo -Catastale ai sensi della legge. 302/1998, redatta dalla dott.ssa omissis, Notaio in Castelvetro, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trapani e Marsala in data 9/07/2021.

- È presente l'atto di pignoramento del 27/05/2021.

### **4\_ Descrizione delle operazioni peritali**

La sottoscritta, dopo lo studio degli atti contenuti nel fascicolo, al fine di verificare quanto richiestole nel mandato, si è recata:

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sortino richiedendo, tramite istanza, la seguente documentazione relativa agli immobili in oggetto;

a) la documentazione necessaria alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità; in caso di opere abusive, l'indicazione della eventuale sanabilità, dei relativi costi e la presenza di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/'85, 724/'94 e 326/'03;

b) la certificazione urbanistica;

c) le pratiche edilizie svolte relative all'immobile;

presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Siracusa, richiedendo:

- a) la visura storica per immobile;
- b) l'estratto di mappa catastale;
- c) la planimetria catastale;

presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

La sottoscritta giorno 6 luglio 2022, ha effettuato presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa le visure catastali storiche del compendio pignorato con le corrispondenti planimetrie e l'estratto di mappa, ed ha potuto constatare che i dati identificativi del bene oggetto della stima, convengono in (cfr. allegato 2):

- **(Bene)\_immobile sito in Sortino (SR), in via Duca D'Aosta n.5 – piano 1-2-3 – censito nel NCEU al foglio 68, p.lla 6839, sub.9, cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 102 mq, rendita € 298,25 proprietà omissis - per 1/2 di proprietà, in regime di comunione dei beni; omissis - per 1/2 di proprietà, in regime di comunione dei beni.**

#### **4.1\_ Sopralluogo presso il bene oggetto del pignoramento**

Giorno 7 luglio 2022, come preventivamente comunicato a mezzo raccomandata A/R alle parti debitorie, la sig.ra **omissis**, il sig. **omissis**, e tramite posta elettronica certificata PEC all'avvocato **omissis**, legale rappresentante del creditore procedente (cfr. allegato 3), la sottoscritta si è recata sui luoghi di via Duca D'Aosta al civico 5, presso il Comune di Sortino, per dare inizio alle operazioni peritali del compendio pignorato. In tale giorno la sottoscritta, è potuta accedere all'interno dell'appartamento grazie la presenza della sig.ra **omissis**, moglie del debitore esecutato, ed esperire così le indagini di rito, effettuando dei rilievi metrici e fotografici dell'immobile, al fine di verificare la rispondenza dello stato di fatto, alla documentazione catastale acquisita prima del sopralluogo (cfr. allegato 4\_verbale di sopralluogo).

#### **5\_ Identificazione ed Individuazione del bene oggetto del pignoramento**

Dalla lettura dell'atto di pignoramento del 27/05/2021 è possibile individuare il seguente bene pignorato:

- **Unità immobiliare sita nel Comune di Sortino (SR), in via Duca D'Aosta n.5 – piano 1-2-3 - censito nel NCEU al foglio 68, p.lla 6839, sub.9, , proprietà per 1/2 di omissis e ½ omissis.**

#### **Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali:**

Dal confronto tra i dati specificati nell'atto di pignoramento ed i dati emersi dalle visure catastali storiche, con le corrispondenti planimetrie e l'estratto di mappa,

reperiti dal CTU presso l' Agenzia del Territorio di Siracusa si è riscontrato che: *il bene sopra descritto, individua l'immobile al foglio 68 particella 6839, sub. 9 al civico 5.*

## **6\_Indicazione e Individuazione del Bene**

Il lotto esecutato è composto da:

### **Abitazione Civile**

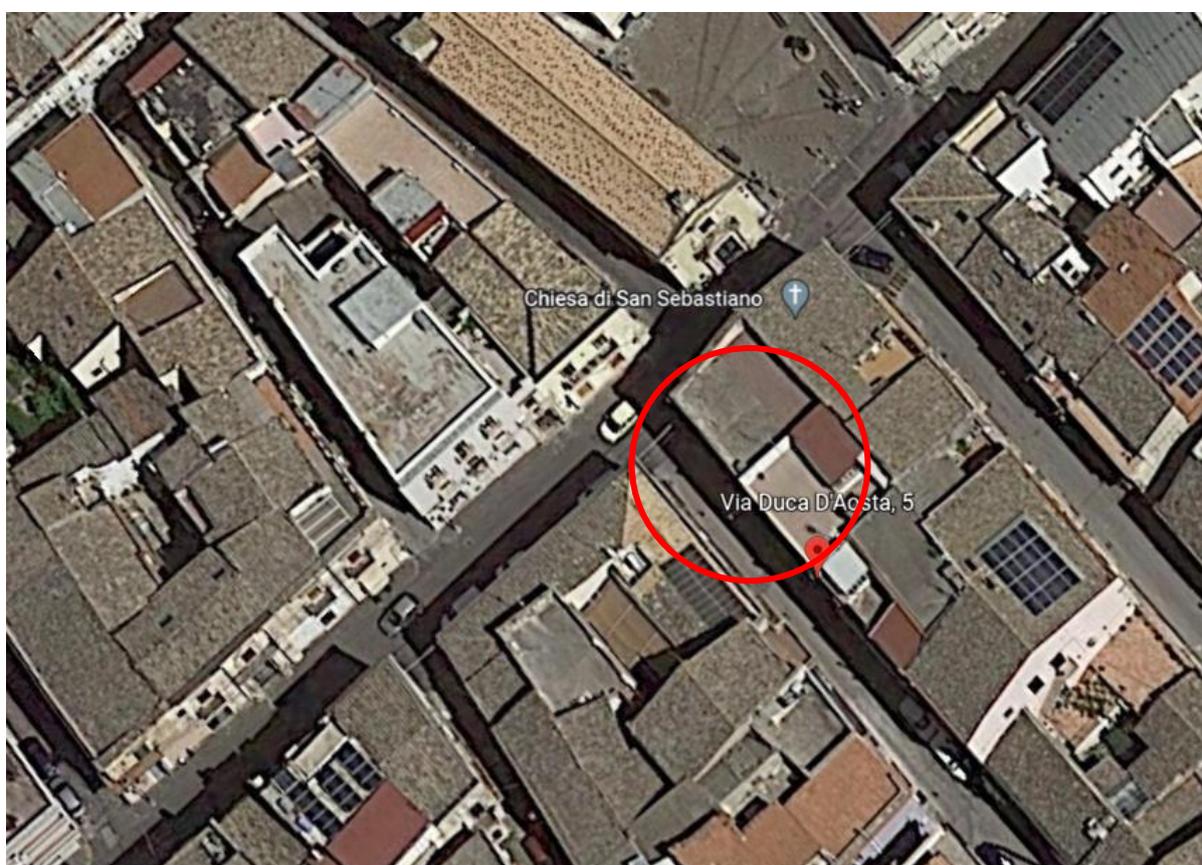
**Tipologia:** linea

**Ubicazione:** Via Duca D' Aosta n.5 – piano 1-2-3

**Dati Catastali:** NCEU foglio 68 – particella 6839 – sub. 9

**Coordinate G.P.S.:** Lat.: 37° 9' 22.346" (37.1562072) – Long.: 15° 1' 31.443" (15.0254011)

*(rilevate attraverso Google Earth)*



**Individuazione del lotto in mappa**

### **6.1 - caratteristiche e destinazione della zona di cui il Bene fa parte**

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche (relative alla posizione in ambito urbano, l'ubicazione e gli accessi, la tipologia, i confini, l'identificazione catastale, ecc.), il compendio pignorato è ubicato nel territorio di Sortino (SR), in una zona

centrale della città, in prossimità di molte attività commerciali presenti nelle vicinanze, come chiese, edifici pubblici ecc., l'appartamento pignorato si trova al piano secondo di un edificio storico denominato Palazzo Iannello sec. XVII, posto ad angolo tra la via Duca D'Aosta e la via principale del comune, ovvero su C.so Umberto I, confinante a nord e ad ovest con altre proprietà ed edifici contigui dalle caratteristiche similari.

L'appartamento si sviluppa sull'asse est -ovest, ha solo due esposizioni a nord su via Duca D'Aosta, mentre a est si affaccia sul corso principale.

Il tessuto edilizio della zona è abbastanza regolare e compatto, essendo centro storico. Dal punto di vista conservativo l'edificio, soprattutto il piano primo e secondo, necessita di essere ristrutturato, mentre il piano terra si presenta in un discreto stato di conservazione (così come rilevato al momento del sopralluogo).

## **6.2 - Descrizione dello stato dei luoghi: *caratteristiche interne ed esterne del Bene***

L'unità immobiliare in questione, è ubicata al piano secondo di un edificio condominiale ante '47, si accede dall'ingresso posto su via Duca D'Aosta al civico 5. Dal piano primo attraverso una scala condominiale si giunge al pianerottolo del secondo piano dove si trova la porta di accesso all'unità abitativa in questione.

L'unità abitativa, si trova allo stato grezzo con muri di tamponamento e tramezzi interni a vista, non è presente la pavimentazione, è visibile l'impianto elettrico e idrico sottotraccia, solo le aperture esterne hanno gli infissi, ma quelli originari, mentre non vi è alcuna porta interna, ovvero l'immobile non è stato rifinito internamente; l'appartamento al suo interno è così composta: da un ingresso che si apre su di un vano di forma rettangolare, probabilmente il soggiorno, all'interno del quale è stato aperto un varco dove abbiamo sette gradini e poi una porta murata, ma non si capisce il perché; a destra dell'ingresso si accede ad un disimpegno su cui si affaccia un vano, a seguire un piccolo corridoio sul quale si affacciano tre camere, di cui una è la camera da letto, date le dimensioni di mq 16,76 dotata di un balconcino che si affaccia sul corso Umberto I. Tutti gli ambienti, tranne uno sono dotati di finestre e/o porte/finestre. L'altezza media interna degli ambienti è di 3,00 m circa. Al momento del sopralluogo una finestra risulta murata, essendo in corso di ristrutturazione, probabilmente è stata coperta per evitare che l'acqua piovana possa entrare così eventuali animali, perché altrimenti si tratterebbe di una modifica di prospetto, per la quale non vi è nessuna autorizzazione o concessione edilizia, e non è stato presentato alcun progetto.

Di pertinenza dell'unità immobiliare vi è il terrazzo a copertura dell'ultimo piano, in questo caso proprio il secondo, ma al momento del sopralluogo non è stato possibile accedervi, perché la sig.ra omissis, moglie del debitore esecutato, il omissis (assente al momento del sopralluogo), non possedeva le chiavi e non sapeva nulla.

Dal punto di vista strutturale, l'appartamento è costituito da una struttura in muratura portante, nella zona del soggiorno è stata inserita una trave IPE a sostegno del solaio di copertura in latero- cemento per ovviare alle condizioni di pericolo.

## **7 - Stato di possesso del bene**

- Certificato Notarile, sostitutiva del certificato Ipo -Catastale ai sensi della legge. 302/1998, redatta dalla dott.ssa omissis, Notaio in Castelvetro, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trapani e Marsala, e dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari emerge che:

- Ai sig.ri omissis e omissis, l'immobile era pervenuto tramite atto di compravendita del 2/09/1997, notaio omissis di Sortino, rep. 22584, trascritto in data 4/09/1997 ai nn. 12170/9799, da potere del sig. omissis.

Ad oggi l'appartamento posto al piano secondo (il piano primo coincide con l'ingresso condominiale, mentre al piano terzo c'è un terrazzo inaccessibile), di un edificio condominiale in via Duca D'Aosta al civico 5, presso il comune di Sortino (SR), risulta non abitato, poiché è in corso una ristrutturazione, non ci sono ancora le finiture, ma sono stati fatti degli interventi di demolizioni e ricostruzione di tramezzi.

### **7.1 Formalità, Vincoli, Oneri giuridici gravanti sul bene a carico dell'acquirente**

- domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuna
- altre limitazioni d'uso: nessuna

### **7.2 - Formalità, Vincoli, Oneri giuridici gravanti sul bene che verranno regolarizzati**

La sottoscritta, ha effettuato un'ispezione ipotecaria, in cui viene riportato l'elenco sintetico delle formalità, riguardo ad ipoteche giudiziali e volontarie, decreti ingiuntivi e pignoramenti immobiliari ecc. Nel ventennio preso in esame l'immobile in oggetto ha formato oggetto le seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) pregiudizievoli (cfr. allegato 5):

- **Iscrizione** del 19/07/2017 - Registro particolare 1606 - Registro generale 11282 -

pubblico ufficiale omissis repertorio 22585 del 02/09/1997, ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo;

- **Trascrizione** del 23/06/2021\_(Registro Generale 11214- Registro Particolare 9035), nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento del 12/06/2021 rep. n. 1542/2021, a favore di omissis contro omissis.

**Trascrizione** del 13/04/2022 – (Registro particolare 5404- Registro generale 6733) pubblico ufficiale giudiziario del tribunale di Siracusa - repertorio 1176/2002 del 11/06/2002 atto esecutivo/cautelare in rinnovazione - verbale di pignoramento immobili a favore di omissis con sede a Milano contro omissis;

### **7.3 - Altre informazioni per l'acquirente**

Secondo le informazioni reperite all'UTC del comune di Sortino, sull'immobile di proprietà dei signori omissis, è stata fatta un'ordinanza di sospensione dei lavori il 20.01.1998, da parte del comune di Sortino, perché all'interno dell'appartamento sono stati realizzati dei lavori in assenza di autorizzazione edilizia, ovvero:

- consolidamento del solaio con l'aggiunta di una lama in ferro a doppia T;
- rifacimento della pavimentazione interna;
- demolizione e ricostruzione di tramezzi interni;
- rifacimento impianto elettrico ed idrico;
- rifacimento del bagno;

È stato presentato successivamente un progetto di riattazione dell'appartamento con relazione tecnica ed elaborati progettuali da parte dell'ing. omissis; l'ufficio tecnico ha richiesto una serie di documenti integrativi, tra cui il parere del Genio civile per le opere strutturali e della Soprintendenza, per quanto riguarda il vincolo della ubicazione dell'edificio nel centro storico; ad oggi non è stata prodotta alcuna documentazione, pertanto la pratica è rimasta incompleta. Al momento del sopralluogo la sottoscritta ha potuto constatare che i lavori di cui oggetto della sospensione prima e della presentazione del progetto del 1998 poi, non sono stati mai completati.

### **8 - Regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico del bene**

La sottoscritta, per verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e del possesso del certificato di abitabilità (in caso di opere abusive, l'indicazione di eventuale sanabilità, dei relativi costi e la presenza di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/'85, 724/'94 e 326/'03), ha presentato una

richiesta di accesso agli atti, in data 19/11/2021, all'Ufficio Tecnico del Comune di Sortino, acquisendo la seguente documentazione (cfr. allegato 6):

- Ordinanza di sospensione lavori del 3/02/1998;
- Richiesta di approvazione del progetto di riattazione dell'appartamento dei sig.ri omissis in data 1/06/1998 da parte omissis;
- Progetto presentato in data 1/06/1998;
- Richiesta di integrazione documenti da parte dell'UTC di Sortino per il completamento della pratica;

- Durante il sopralluogo la sottoscritta ha potuto constatare lo stato di fatto dell'immobile, che ad oggi risulta privo di finiture e in corso di ristrutturazione; i lavori al momento risultano sospesi. In data 1/06/1998 è stato depositato presso l'Ufficio Tecnico un progetto di riattazione dell'appartamento, è stata richiesta un'integrazione per poter proseguire con la pratica, ma ad oggi non è stato presentato alcun documento integrativo. Esaminati gli atti, la pratica può essere ripresa e completata, previo nulla osta da parte degli uffici competenti tra cui il Genio Civile per le opere strutturali e la Soprintendenza per il vincolo di zona in centro storico.

- pertanto si dovranno calcolare i costi per mettere in regola l'appartamento dal punto di vista urbanistico e catastale (cfr. allegato 07 – planimetria dello stato di fatto).

#### **9 - Eventuali costi per regolarizzare il Bene**

Per quanto riguarda le difformità interne a livello urbanistico, è possibile regolarizzarle attraverso la presentazione di una CILA, ovvero prima o contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare una comunicazione inizio lavori asseverata – (art.6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i., recepito con modifiche dalle art.3 della L.R. n.16 del 2016 della Regione Siciliana) con una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri che le opere da compiersi, siano nel rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti, in questo caso essendo un intervento già realizzato di cui all'art.3, comma 5 ultimo periodo della L.R.16/2016 si dovrà pagare una sanzione di € 1.000,00.

L'immobile presentando le modifiche sopra descritte risulta sprovvisto anche di certificato di agibilità, quindi sarà necessario presentare una SCA (segnalazione certificata per l'agibilità - art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3,

comma 1, lett. i) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241).

Inoltre occorre prevedere anche la regolarizzazione catastale, tramite sistema informatizzato DOCFA, i costi possono preventivarsi come segue:

- Accatastamento DOCFA: € 50,00
- Competenze Tecniche (A Forfait) € 300,00

**TOTALE** € **350,00**

Per quanto riguarda invece la certificazione energetica dell'unità abitativa, essendo l'unità abitativa al momento priva di impianti e non risulta rifinita, non è possibile elaborare l'attestato di prestazione energetica.

## **10\_Valutazione del Bene**

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene in esame, la sottoscritta ha ritenuto opportuno eseguire la valutazione attraverso il confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:

- il procedimento di **stima sintetica**, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto confrontandola con altri beni con caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro "superficie commerciale";
- il procedimento di **stima analitico per capitalizzazione del reddito**, in base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche similari a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo.

### **10.1\_Stima Sintetica in base al valore di libero mercato**

Il valore unitario dell'immobile riferito alla superficie commerciale è ricavato:

**a.) dalla somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali ed è effettuato con i criteri seguenti:**

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;

50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50 cm (25 cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti

dal certificato catastale o da misure reali prese in loco. La differenza rilevata in loco non può comunque superare il 10% di quanto dichiarato nel certificato catastale.

**b.) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:**

**b.1** di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze e similari) qualora siano comunicanti con i vani principali ed accessori:

nella misura del 25% della superficie;

**b.2** accessorie (cantine, soffitte, assimilate) a servizio dell'unità immobiliare, si computano nella misura:

del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

**b.3** Per aree scoperte, giardini o assimilabile, si computano:

- nella misura del 10% della superficie, fino al quintuplo alla superficie dell'unità immobiliare

- nella misura del 2% per superfici eccedenti detto limite

Nella tabella di seguito sono indicati i parametri utilizzati per ciascuna unità ambientale del bene, per il calcolo della superficie commerciale, "superficie convenzionale vendibile".

<b>Unità ambientale</b>	<b>Superficie utile (mq)</b>	<b>coefficiente</b>	<b>Sup. Commerciale (mq)</b>
<b>Piano sesto</b>			
Vano 1	29,33	100,00%	29,33
Vano 2	7,10	100,00%	7,10
wc	4,14	100,00%	4,14
Vano 3	4,78	100,00%	4,78
camera	16,76	100,00%	16,76
corridoio	4,11	100,00%	4,11
<b>Superficie utile</b>	<b>66,22 mq</b>		
Superficie muri	31,54 mq		
<b>A) superficie Lorda Catastale</b>	<b>97,76 mq</b>		
Balconcino est	1,48		
Balconcini nord	0,80		
terrazzo	75,00		
<b>B1) superficie aree scoperte</b>	<b>65,48 mq</b>	<b>25,00%</b>	<b>16,37 mq</b>

<b>Tot. superficie commerciale (A+B1)</b>			<b><u>114,13 mq</u></b>
---	--	--	-------------------------

Dall'analisi delle unità ambientali, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare risulta dalla somma:

**a.)** della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali, per ciascun piano, pari a **97,76 mq**;

**b.1)** di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze e similari) qualora siano comunicanti con i vani principali ed accessori, nella misura del 25% della superficie, pari a **mq 16,37**

Sul sito dell'Agencia del Territorio, nella sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative agli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Naturalmente questo dato può ancora subire piccole modifiche dovute a variabili commerciali e che non è possibile determinare matematicamente e in modo puntuale per tutto il territorio nazionale.

Pertanto dopo aver confrontato i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del territorio di Sortino (valori OMI - prendendo come riferimento i dati del primo semestre 2022 – per abitazioni economiche, oscillanti tra un valore minimo di € 380 ed un valore massimo di € 550) e quelli delle agenzie immobiliari operanti nella zona, relativamente ad immobili similari, si riportano i seguenti dati:

<b>FONTE</b>	<b>Valori medi in zona €/mq</b>
<i>Valore OMI</i>	465,00
<i>Immobiliari .it (per immobili similari)</i>	300,00

Borsino Immobiliare (per immobili similari)	546,00
<b>MEDIA</b>	<b>437,00</b>

Quindi si assume un valore medio unitario di 437,00 €/mq;

Quindi il più probabile **valore venale dell'immobile risulta pari a:**

$$VR = 114,13 \text{ mq} \times 437,00 \text{ euro/mq} = \mathbf{49.875,00 \text{ euro}}$$

## 10.2\_Stima Per capitalizzazione del reddito

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche similari a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo. Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale di spese di manutenzione ed ammortamento, sfritto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazioni, oneri fiscali etc. , ottenendo così il reddito annuo netto. Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio, opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed andamento del mercato monetario. L'Agenzia del Territorio, per tale metodo, fornisce dei valori per mq, per la locazione, per abitazioni di tipo civile - economico, oscillanti tra un minimo di €/mq 1,40 ed un massimo di €/mq 2,00 per mq e per mese. Considerando lo stato dei luoghi e di manutenzione, e confrontando i valori delle agenzie immobiliari operanti nella zona si desume:

<b>FONTE</b>	<b>Valori medi €/mq</b>
Valore OMI	1.70
Borsino Immobiliare (per immobili similari)	2.37
<b>MEDIA</b>	<b>2.04</b>

Quindi considerando la superficie commerciale pari a mq 114,13 si ottengono i seguenti valori per determinare il valore di mercato dell'immobile: **VM= Rn/r**

Dove **Rn** rappresenta l'accumulo dei redditi netti futuri annui, al netto di ogni passività, ed **r** rappresenta il saggio di capitalizzazione, quindi si ha:

- **reddito annuo lordo** = mq 114,13 x € 2,04 x 12 mesi = 2.793,90 €
- **detrazione per sfritto, manutenzione ecc. del 10%:** 2.793,90 € x 10% = 279,39 €
- **reddito annuo netto (Rn):** 2.793,90 € - 279,39 € = 2.514,51 €
- **saggio di capitalizzazione al 4,6 %, avremo:**

$$R/r^* = 2.514,51 \text{ €} / 0,046 = 54.663,26 \text{ €}$$

Quindi il valore trovato dell'immobile attraverso il procedimento di stima analitica è pari a: **VM = 54.663,26 €**

### **11\_Valutazione complessiva del Bene**

Per quanto riguarda il valore di mercato per l'unità abitativa in oggetto, si è tenuto conto che, essendo l'immobile privo di pavimenti, parte di intonaci, infissi interni, alcuni impianti e varie finiture, e ritenuto che tali interventi da eseguire hanno un'incidenza minima del 30% sul totale, si ritiene opportuno fare una decurtazione del valore medio di mercato trovato di € 52.269,13 pertanto avremo:

$$\text{€ } 52.269,13 - 30\% = \text{€ } 36.588,39$$

A questo però vengono detratte le spese per regolarizzare le difformità, dal punto di vista urbanistico e catastale, riepilogando i costi da sostenere avremo:

#### Spese Urbanistiche:

- CILA + sanzione: € 1.500,00 + versamenti per diritti di segreteria e diritti istruzione progetto 60,00 e 36,00
- Certificato di Agibilità: € 800,00

#### Spese Catastali:

- DOCFA: € 350,00

Totale spese: **€ 2.746,00**

Quindi il valore complessivo dell'immobile, applicando una riduzione del valore di stima in misura pari al 10%, risulta pari a: **33.843,39 €**

### **12\_Conclusioni**

Dalle descrizioni delle caratteristiche dell'unità immobiliari in esame, sulla base delle certificazioni catastali, dalle relative ricevute presso gli uffici comunali competenti, dai rilievi tecnici durante lo svolgimento delle operazioni peritali e dall'applicazione dei metodi di stima illustrati, si è determinato il valore del seguente lotto di vendita:

#### **Lotto di vendita:**

- bene 1 (foglio 68 – p.lla 6839 – sub.9 – piano 1-2-3): **33.843,39 €**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva

compravendita dipendente da fattori soggettivi.

### **13\_ Elenco Allegati**

**Allegato 1:** Documentazione fotografica del compendio pignorato;

**Allegato 2:** Ispezioni catastali

- *visure storiche*

- *planimetrie catastali*

- *estratto di mappa*

**Allegato 3:** comunicazione operazioni peritali

**Allegato 4:** verbale di sopralluogo

**Allegato 5:** Ispezione ipotecaria

**Allegato 6:** Ispezione all'Ufficio Tecnico di Sortino

**Allegato 7:** planimetria dello stato di fatto

La sottoscritta C.T.U. precisa che gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione. Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per quanto altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziandolo per la fiducia accordatagli, formula distinti saluti.

Siracusa, 31/10/2022

**C.T.U.**

**Arch. Giuseppina Corso**