

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 114/2022 R.G.

G.E. Dott.ssa Alessia Romeo

FIRE S.p.A.

(procuratrice di POP NPLs 2019 S.r.l.)

contro

Bianca Giuseppe e Frasca Lucia

RELAZIONE DI STIMA

C.T.U.: Arch. Cristina Intagliata



24/03/2023

Arch. Cristina Intagliata – via Ferla n. 12, 96100 Siracusa (SR)
Tel. 338.1539787 pec: cristina.intagliata@archiworldpec.it

INDICE

1. Premessa alla relazione
2. Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale
3. Descrizione delle operazioni peritali
4. Identificazione ed individuazione del bene oggetto del pignoramento
5. **Lotto Unico**
 - a) Descrizione del bene
 - b) Stato di possesso del bene
 - c) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente
 - d) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opposti all'acquirente
 - e) Altre informazioni per l'acquirente
 - f) Verifica edilizio – urbanistica, abitabilità del bene, destinazione urbanistica e regolarità catastale
 - g) Attestazione di prestazione energetica
 - h) Valutazione complessiva del bene
6. Conclusioni
7. Documenti Allegati

1. Premessa alla relazione

Con provvedimento del 07/08/2022, il sottoscritto Arch. Cristina Intagliata, nata a Siracusa il 19/06/1984, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 993, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, veniva nominato CTU dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessia Romeo del Tribunale di Siracusa nella procedura esecutiva immobiliare n. 114/2022 R.G.Es..

In data 25/08/2022 il CTU depositava, per via telematica, accettazione d'incarico presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa.

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine sino a 30 giorni prima dell'udienza del 09/02/2023 per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

A seguito del mancato rilascio della documentazione edilizio-urbanistica relativa all'immobile da parte del Comune di Siracusa, il CTU in data 07/01/2023 depositava istanza di proroga sino al 31/03/2023.

In data 13/01/2023 il G.E. concedeva la proroga richiesta.

2. Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale

Risulta depositato **Certificato Notarile**, redatto in data 14/07/2022 dal **Notaio Dott.ssa Francesca Romana Giordano**, Notaio in Milano (MI), iscritto al Collegio Notarile di Milano.

Il **Certificato Notarile**, relativo al bene oggetto di pignoramento, veniva redatto per il ventennio precedente la trascrizione del pignoramento del 31/05/2022 (notificato il 13/05/2022).

Il bene oggetto di pignoramento veniva identificato catastalmente, ne veniva esaminata la provenienza nel ventennio, individuate le formalità pregiudizievoli ed eventuali altre formalità.

La documentazione ipotecaria e catastale risulta, quindi, completa.

3. Descrizione delle operazioni peritali

Ricerca documentazione catastale ed ipotecaria

Il CTU, per il bene sito in Siracusa (SR) alla Via Pompeo Borgia n. 13 e riportato al NCEU del Comune di Siracusa al F. 33 P.IIIa 1661 sub.6, (piano 1°)

- presso l'agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali (attraverso piattaforma Sister), ha fatto richiesta di planimetria catastale, visura storica per immobile, estratto di mappa;
- presso l'agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi di Pubblicità Immobiliare (attraverso piattaforma Sister), ha effettuato Ispezione Ipotecaria per il bene.

Ricerca documentazione edilizio-urbanistica

In data 12/09/2022 (Prot. n. 143809) il CTU ha presentato istanza presso il Comune di Siracusa (Settore Territorio - Servizio Edilizia Privata - Archivio) per la ricerca ed il rilascio di copie della documentazione edilizio-urbanistica relativa al bene.

Poiché in data 14/02/2023 il Comune di Siracusa rilasciava attestazione (Prot. n. 42491) con la quale comunicava che negli archivi del Settore non era stato possibile rinvenire la documentazione relativa alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 187/10-2 notificata il 06/08/2010, cumulativa del condono per i subalterni nn. 3-4-5-6 (avente ad oggetto anche il bene pignorato) e poiché, da ricerche eseguite dal CTU sul sito www.portaleastegiudiziarie.com, risultava iscritta presso il Tribunale di Siracusa anche la procedura esecutiva n. 89/2019, avente ad oggetto un'unità immobiliare ubicata all'interno dello stesso fabbricato (censita con il subalterno 5), per la quale era stata redatta perizia di stima ed acquisita da altro CTU la documentazione edilizio-urbanistica (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 187/10-2) presso il Comune di Siracusa nell'anno 2019, in data 02/03/2023 il CTU depositava istanza al G.E. per l'acquisizione della documentazione prodotta nell'ambito della procedura esecutiva n. 89/2019.

In data 07/03/2023, il G.E. autorizzava il CTU all'acquisizione della documentazione edilizio-urbanistica dalla procedura esecutiva n. 89/2019.

Ricerca titolo di provenienza

Il CTU ha acquisito presso il Notaio Nicola Guarino copia conforme dell'Atto di Divisione del 30/11/2010, N. 5324 del Repertorio e N. 3901 di Raccolta, registrato a Noto il 15/12/2010 e trascritto a Siracusa il 16/12/2010 (Registro Particolare 19199 - Registro Generale 27526), tra

Il ... nato a Siracusa il 27/0/19... nato a Siracusa il 23/0/19...
Il ... nata a Catania il ... nato a Siracusa il ... 19...
Il ... nato a Siracusa il ... e ... nata a Siracusa il ...

Sopralluoghi presso il bene oggetto di pignoramento

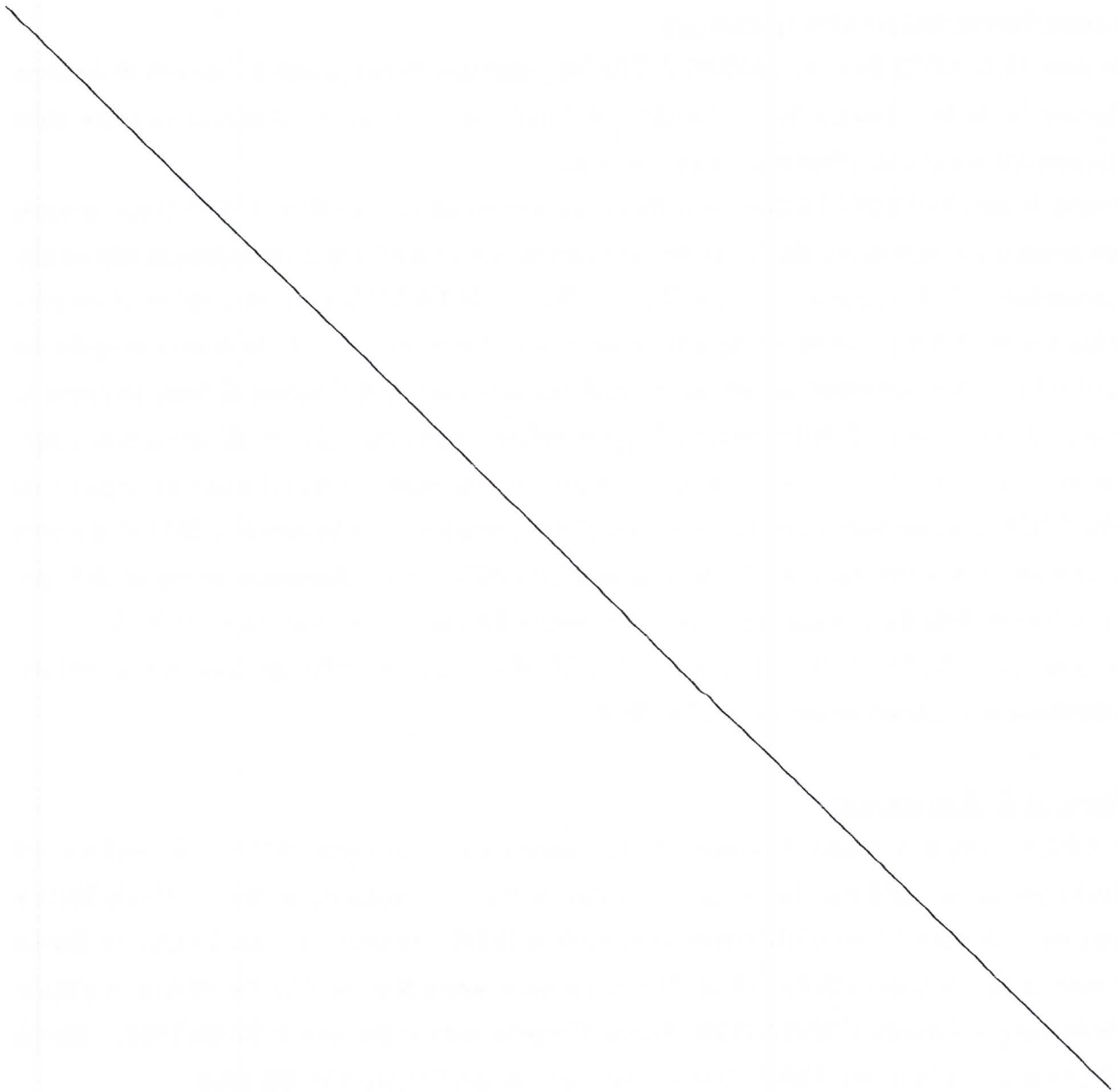
A seguito di regolare comunicazione inoltrata alle parti in data 12/09/2022, in data **30/09/2022** alle ore 10:00, il CTU si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento per effettuare il sopralluogo.

Era presente il sig. _____ il quale dichiarava di abitare l'immobile insieme al proprio nucleo familiare, composto dal coniuge _____ e da due figli maggiorenni.

Alle ore 10:25 raggiungeva l'immobile anche l'Avv. Adorno Davide, n.q. di custode nominato dal G.E..

Il CTU effettuava rilievo metrico (attraverso strumentazione di tipo laser e tradizionale) e fotografico dell'immobile. Alle ore 10:55 il CTU chiudeva le operazioni peritali.

Osservazioni: Il sig. _____ relativamente agli impianti presenti all'interno del bene (caldaia e condizionatori del tipo a split), dichiarava al CTU di non essere in possesso della certificazione e libretti di impianto.



4. Identificazione ed individuazione del bene oggetto del pignoramento

Dall' Atto di pignoramento immobiliare, risulta sottoposta ad espropriazione forzata la piena proprietà della seguente unità immobiliare:

" Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa (SR) al Fg. 33, p.lla 1661, sub. 6, sita in Via Pompeo Borgia n. 13."

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 immobiliare ed i dati emersi dalla visura storica catastale, non **risulta alcuna difformità**.

5. Lotto Unico

a) Descrizione del bene

Il Lotto Unico è costituito dalla quota 1/1 dell'immobile sito in Siracusa alla Via Pompeo Borgia n. 13 e riportato al NCEU del Comune di Siracusa al F. 33 P.Illa 1661 sub. 6 (piano 1°).

Contesto urbano, Ubicazione ed Accessi

Il bene è sito nel Comune di Siracusa ed è ubicato alla Via Pompeo Borgia con accesso sia dal civico n. 13 (accesso pedonale) che dal civico n. 11 (accesso carrabile).

La zona è servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

(Per una migliore comprensione si confronti la TAV. 1 relativa anche all'inquadramento del bene).

Il bene, secondo il vigente PRG approvato con D.DIR. ARTA 03.08.2007 N. 669, ricade in **Zona B4c "Tessuto edificato a media densità di tipo c"**, disciplinata dall' art.24 delle N.T.A..

Coordinate GPS

Il bene è ubicato ad una latitudine di 37.095768 e ad una longitudine di 15.287818.

Tipologia

Trattasi di un appartamento, posto al piano primo di un piccolo fabbricato di tipo familiare, a due elevazioni fuori terra e piano terrazza, composto da n. 4 unità immobiliari.

Il piccolo fabbricato, nel quale il bene risulta inserito, è stato edificato in assenza di regolare titolo edilizio. Per lo stesso, in data 23/07/2010 risulta rilasciata dal Comune di Siracusa la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 187/10-2, relativa alle pratiche edilizie n. 307/B , n. 315/B, n. 316/B e n. 355/B, cumulativa del condono per i subalterni nn. 3-4-5-6 (avente ad oggetto anche il bene pignorato sub. 6). Tale Concessione Edilizia in Sanatoria è stata rilasciata ai sensi della L.47/85 e, poiché non è certa la data di realizzazione delle opere, si presume che il fabbricato sia stato realizzato tra l'anno 1978 (anno di possesso del terreno prima del legittimo acquisto) ed il 01/10/1983 (data imposta dalla L.47/85 per la condonabilità delle opere realizzate in assenza di titolo edilizio legittimo).

Allo stato attuale, relativamente al bene, la **superficie lorda coperta** è pari a **113,50 mq** circa. La **superficie netta coperta** è pari a **97,70 mq** circa. Sono escluse le superfici esterne, relative ai balconi (chiusi e non), pari a 45,40 mq circa.

Identificazione catastale

- NCEU - F. 33 P.Illa 1661 sub. 6, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5

vani, Superficie Catastale 124 mq, Rendita Euro 604,25.

Confini

Il bene confina a nord con area esterna comune e con la Via Giuseppe Maria Danieli, ad est con area esterna comune e con la Via Pompeo Borgia, a sud con area esterna comune, ad ovest in parte con vano scala comune ed in parte con altra unità immobiliare (P.lla 1661 sub. 5).

Distribuzione interna

Attraverso porta d'ingresso su vano scala comune, si accede ad un ingresso di superficie pari a 4,90 mq circa. Da questo, si accede alla **Cucina-Pranzo** di superficie pari a 19,15 mq circa, ed al **Salone** di superficie pari a 19,50 mq circa. Dall'ingresso si accede ad un piccolo corridoio/disimpegno di superficie pari a 6,35 mq circa.

Sul corridoio/disimpegno si affacciano:

- un **Bagno** di superficie pari a 5,05 mq circa;
- una **Camera** di superficie pari a 17,00 mq circa;
- una **Camera** di superficie pari a 12,40 mq circa;
- un **Bagno** di superficie pari a 3,55 mq circa;
- una **Camera** di superficie pari a 9,80 mq circa.

L'altezza interna è pari a 3,00 m.

L'immobile è dotato di balcone perimetrale sui lati nord, est e sud (in parte chiuso e destinato a ripostiglio).

(Per una migliore comprensione si confronti la TAV. 1 relativa anche alla planimetria del bene).

Strutture

Lo stabile presenta struttura portante intelaiata in c.a. e solai latero-cemento.

Finiture _ Prospetti esterni

I prospetti risultano intonacati e finiti con strato di pittura. Gli stessi, alla data di sopralluogo, presentavano evidenti segni di degrado da dilavamento causato dalle acque meteoriche. Gli infissi relativi al bene sono in alluminio anodizzato e dotati di serrande avvolgibili in materiale plastico.

Interno

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica color bianco. Le pareti sono intonacate e finite con strato di pittura dai vari colori. I bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica. Il primo bagno presenta i seguenti apparecchi igienico-sanitari: mobile lavabo, vaso igienico e bidet, vasca. Il secondo

bagno presenta i seguenti apparecchi igienico-sanitari: lavabo, vaso igienico, piatto doccia con box.

Impianti

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, era possibile riscontrare la presenza di impianto elettrico ed impianto idrico-fognante, impianto telefonico ed antenna tv, impianto citofonico, impianto di riscaldamento (non più attivo), impianto di condizionamento con apparecchi del tipo split (non funzionanti). La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante caldaia scaldacqua.

Osservazioni: Il sig. _____ relativamente agli impianti presenti all'interno del bene (caldaia e condizionatori del tipo a split), dichiarava al CTU di non essere in possesso della certificazione e libretti di impianto.

Condizioni manutentive del bene

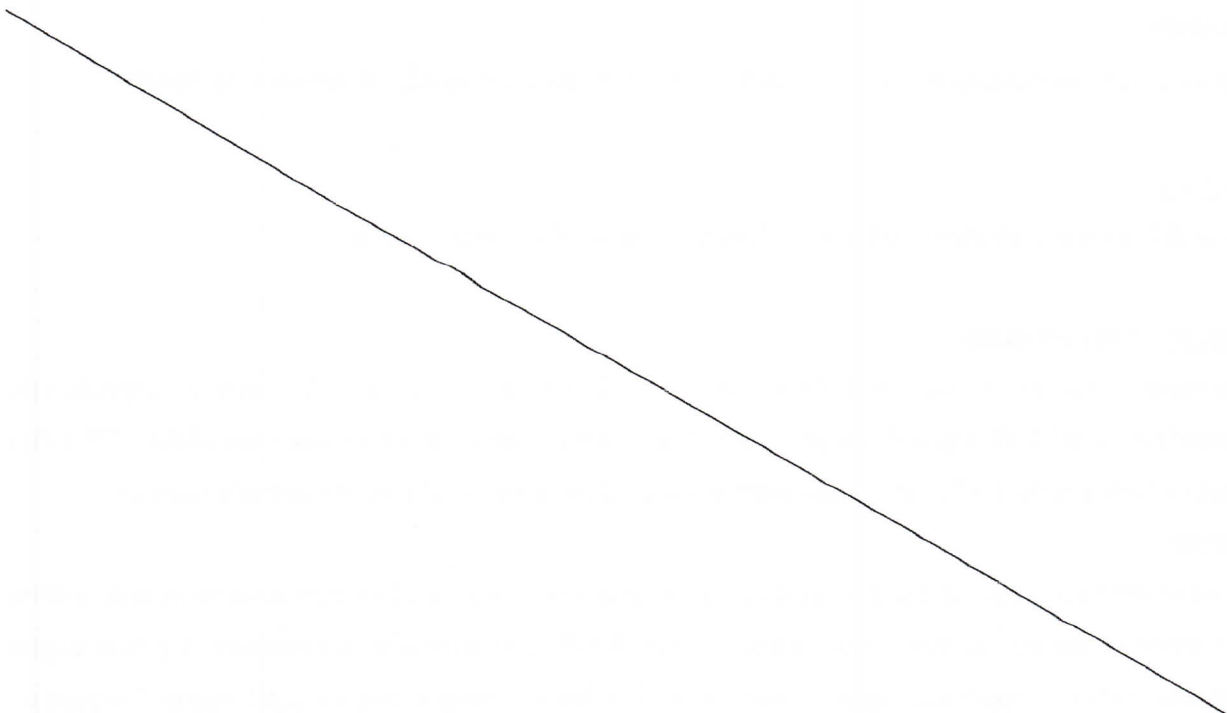
Alla data di sopralluogo, il bene si trovava nel complesso in condizioni manutentive sufficienti. Tuttavia, all'interno del bene sono stati riscontrati alcuni degradi ai soffitti dei vari ambienti, tutti derivanti, con buona probabilità da fenomeni infiltrativi dalla soprastante terrazza comune.

Dotazioni Condominiali

Trattandosi di un piccolo fabbricato familiare, non risulta istituito alcun condominio.

Parti comuni

Da atto di divisione, risultano in comproprietà tutte le parti comuni a norma di legge.



b) Stato di possesso del bene

Dalla visura ipotecaria e dall'Atto di Divisione stipulato presso il Notaio Guarino Nicola il 30/11/2010, N. 5324 del Repertorio e N. 3901 di Raccolta, registrato a Noto il 15/12/2010 e trascritto a Siracusa il 16/12/2010 (Registro Particolare 19199 - Registro Generale 27526), tra [redacted] nato a Siracusa il [redacted] 3, [redacted] nato a Siracusa il [redacted] ta a Catania il [redacted] nato a Siracusa il [redacted], [redacted] nato a Siracusa il [redacted] nata a Siracusa il [redacted] la proprietà del bene risulta del sig. [redacted] nato a Siracusa il [redacted] la quota di 1/2) e della sig.ra [redacted] nata a Siracusa il [redacted] (per la quota di 1/2).

Da quanto dichiarato in fase di sopralluogo dall'esecutato, il bene risulta abitato dai debitori insieme ai due figli maggiorenni.

Proprietari precedenti nel ventennio

- dal 30/11/2010 ad oggi, [redacted] nato a Siracusa il [redacted] € [redacted] nata a Siracusa il [redacted] (per la quota di 1/2 ciascuno);

- dal 28/12/1989 al 30/11/2010, [redacted] nato a Siracusa il [redacted] nato a Siracusa il [redacted], [redacted] nato a Siracusa il [redacted] nato a Siracusa il [redacted];

Osservazioni: La sig.ra [redacted] vende a [redacted] il solo appezzamento di terreno (NCT F. 33 P.Illa 1661 - partita 14213), ad esclusione del fabbricato ivi insistente composto da più unità immobiliari. Il fabbricato, da atto di compravendita, risultava già proprietà dei compratori per averlo realizzato a loro cura e spese, essendo stati già immessi nel possesso del terreno dalla venditrice sin dal 1978.

- fino al 28/12/1989 [redacted] a Siracusa il [redacted] (proprietaria del solo terreno).

Titolo di proprietà

- Atto di Divisione stipulato presso il Notaio Guarino Nicola il 30/11/2010, N. 5324 del Repertorio e N. 3901 di Raccolta, registrato a Noto il 15/12/2010 e trascritto a Siracusa il 16/12/2010 (Registro Particolare 19199 - Registro Generale 27526), tra [redacted] nato a Siracusa il [redacted] nato a Siracusa il [redacted] nato a Siracusa il [redacted] e [redacted] nata a Catania il [redacted] nato a Siracusa il [redacted], [redacted] nato a Siracusa il [redacted] e [redacted] nata a Siracusa il [redacted] e [redacted] nata a Siracusa il [redacted]

c) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico
dell'acquirente

Domande giudiziali e altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite, alla data del 14/03/2023, non risultano ulteriori domande giudiziali e altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico

Sullo stabile, all'interno del quale è inserito il bene, non risultano vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico.

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Dalle ispezioni ipocatastali eseguite, alla data del 14/03/2023, risulta

- ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
TRASCritto il 01/12/2010 al n° 26240 di Registro Generale e al n° 18274 di Registro Particolare
Pubblico Ufficiale COMUNE DI SIRACUSA Repertorio 187/2010 del 06/08/2010
gravante su:
 - Immobile Comune Siracusa censito al Catasto Fabbricati al **F.33 P.IIa 1661 Sub. 6;**

Altri pesi e limitazioni d'uso

Poiché da un confronto tra lo stato dei luoghi ed i titoli urbanistico-edilizi rilasciati e la planimetria catastale risultano alcune difformità, l'eventuale aggiudicatario dovrà procedere alla loro regolarizzazione, sostenendo i seguenti costi:

- Costo per SCIA in Sanatoria pari ad euro 1.500,00 circa (sole Spese Tecniche escluse Spese Vive);
- Costo per ottenimento di abitabilità pari ad euro 1.500,00 circa (sole Spese Tecniche escluse Spese Vive);
- Costo per aggiornamento catastale pari ad euro 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche).

Totale = 3.550,00 euro circa.

- d) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Alla data del 14/03/2023 risultano

Iscrizioni pregiudizievoli

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A.R.L. con sede in Ragusa
e contro _____ nato a Siracusa il _____ nata a Siracusa il _____

ISCRITTA il 03/08/2011 al n° 15543 di Registro Generale e al n° 2598 di Registro Particolare

Pubblico Ufficiale LEANZA MARCELLO Repertorio 15550/5112 del 01/08/2011

gravante su:

- Immobile Comune Siracusa censito al Catasto Fabbricati al **F.33 P.IIa 1661 Sub. 6;**

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
a favore di BANCA IFIS S.p.A. con sede in Venezia
e contro I _____ nato a Siracusa il _____ (per la quota di 1/2 della proprietà)

ISCRITTA il 30/07/2019 al n° 13932 di Registro Generale e al n° 1673 di Registro Particolare

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 981 del 05/05/2017

gravante su:

- Immobile Comune Siracusa censito al Catasto Fabbricati al **F.33 P.IIa 1661 Sub. 6;**

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di POP NPLs 2019 S.r.l. con sede in Conegliano (TV)
e contro _____ nato a Siracusa il _____ nata a Siracusa il _____

TRASCritto il 31/05/2022 al n° 10189 di Registro Generale e al n° 8144 di Registro Particolare

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO SIRACUSA Repertorio 2017 del 13/05/2022
gravante su:

- Immobile Comune Siracusa censito al Catasto Fabbricati al F.33 P.IIa 1661 Sub. 6;

e) Altre informazioni per l'acquirente

Esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene

Dalle ispezioni catastali effettuate, non risultano censi, livelli o usi civici gravanti sul bene.

Spese condominiali ordinarie

Trattandosi di un piccolo fabbricato familiare, non risulta istituito alcun condominio e, pertanto, non risultano, perché non previste, spese condominiali ordinarie.

Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

Alla data di sopralluogo, non risultano spese straordinarie già deliberate.

Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna

Trattandosi di un piccolo fabbricato familiare, non risulta istituito alcun condominio e, pertanto, non risultano spese condominiali scadute e non pagate.

f) Verifica edilizio – urbanistica, abitabilità del bene, destinazione urbanistica e regolarità catastale

Regolarità edilizio – urbanistica

In data 12/09/2022 (Prot. n. 143809) il CTU ha presentato istanza presso il Comune di Siracusa (Settore Territorio - Servizio Edilizia Privata – Archivio) per la ricerca ed il rilascio di copie della documentazione edilizio-urbanistica relativa al bene.

Poiché in data 14/02/2023 il Comune di Siracusa rilasciava attestazione (Prot. n. 42491) con la quale comunicava che negli archivi del Settore non era stato possibile rinvenire la documentazione relativa alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 187/10-2 notificata il 06/08/2010, cumulativa del condono per i subalterni nn. 3-4-5-6 (avente ad oggetto anche il bene pignorato) e poiché, da ricerche eseguite dal CTU sul sito www.portaleastegiudiziarie.com, risultava iscritta presso il Tribunale di Siracusa anche la procedura esecutiva n. 89/2019, avente ad oggetto un'unità immobiliare ubicata all'interno dello stesso fabbricato (censita con il subalterno 5), per la quale era stata redatta perizia di stima ed acquisita da altro CTU la documentazione edilizio-urbanistica (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 187/10-2) presso il Comune di Siracusa nell'anno 2019, in data 02/03/2023 il CTU depositava istanza al G.E. per l'acquisizione della documentazione prodotta nell'ambito della procedura esecutiva n. 89/2019.

In data 07/03/2023, il G.E. autorizzava il CTU all'acquisizione della documentazione edilizio-urbanistica dalla procedura esecutiva n. 89/2019.

In data 21/03/2023 il CTU acquisiva, dal delegato alla vendita Avv. Rigoli Daniela (a mezzo posta elettronica certificata), la documentazione edilizio-urbanistica della procedura esecutiva n. 89/2019. Tale documentazione edilizio-urbanistica era stata rilasciata dal Comune di Siracusa, Area III - Settore Territorio, in data 10/12/2019.

La documentazione edilizio-urbanistica, acquisita dalla procedura esecutiva n. 89/2019, relativa all'intero fabbricato, comprende:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 187/10-2 del 23/07/2010;
- Elaborati grafici
 - Tav. 1 (prot. n. 8727 del 10/07/2003), contenente Stralcio PRG, Planimetria Lotto, Pianta piano terra e Pianta piano primo, Rapporto Sup. Pavimentata/Finestrata;
 - Tav. 2, contenente Prospetti e Sezione;
 - Tav. 3, contenente Planimetria del Lotto e prospetto della recinzione.

A nome del debitore, non sono risultati ulteriori titoli edilizi rilasciati e/o pratiche in corso di definizione.

Per il bene oggetto di pignoramento, dal sopralluogo eseguito dallo scrivente CTU, rispetto alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 187/10-2 del 23/07/2010, risultano le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna e diversa destinazione d'uso dei vani;
- realizzazione di nuovo vano bagno all'interno di porzione dell'ex salone;
- ampliamento di vano camera;
- realizzazione di tramezzo tra ex cucina ed ex cucinino;

Per la regolarizzazione di tali difformità non risultano titoli edilizi rilasciati e/o pratiche in corso di definizione.

Sanabilità

L'eventuale aggiudicatario, pertanto, dovrà procedere con la presentazione di pratica di regolarizzazione edilizia, c.d. SCIA in Sanatoria, a firma di un tecnico abilitato.

Le difformità riscontrate sono soggette al pagamento di una sanzione pecuniaria variabile tra 516,00 euro e 5.164,00 euro, stabilita dall'ufficio comunale in relazione alla variazione di valore dell'immobile.

- Costo per SCIA in Sanatoria : 1.500,00 euro circa (sole Spese Tecniche)

Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, sanzioni etc...).

Osservazioni: Poiché non risultano vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico, non sarà necessaria l'acquisizione di eventuale parere/nulla osta della Soprintendenza BB. CC. AA. di Siracusa.

Abitabilità del bene

Dalle indagini eseguite presso gli uffici del Comune di Siracusa, non risulta rilasciato alcun Certificato di Abitabilità.

In seguito alla regolarizzazione edilizia, l'eventuale aggiudicatario dovrà procedere all'ottenimento di Abitabilità per il bene (Pratica SCA - Segnalazione Certificata di Agibilità).

- Costo per abitabilità: 1.500,00 euro circa (sole Spese Tecniche)

Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, sanzioni etc...).

Destinazione urbanistica del bene

Il bene, secondo il vigente PRG approvato con D.DIR. ARTA 03.08.2007 N. 669, ricade in **Zona B4c "Tessuto edificato a media densità di tipo c"**, disciplinata dall' art.24 delle N.T.A..

Trattandosi di bene inserito all'interno di un fabbricato, per lo stesso non si è ritenuto necessario produrre Certificato di Destinazione Urbanistica.

Regolarità catastale

Rispetto alla planimetria catastale presentata in data 29/05/2007 (Pratica n. SR0149558), sono state riscontrate le seguenti difformità:

- chiusura di balcone (porzione lato sud, lato est e lato nord), mediante struttura precaria in alluminio anodizzato e pannelli in vetro;
- realizzazione di tramezzo e tamponamento esterno su porzione di balcone lato nord;
- diversa destinazione di alcuni locali (la cucina è attualmente ubicata in altro vano).

In seguito alla regolarizzazione edilizia, si dovrà procedere alla presentazione di planimetria catastale aggiornata, mediante DOCFA di accatastamento.

- Costo per aggiornamento catastale: 550,00 euro circa (Spese vive euro 50,00 + Spese Tecniche euro 500,00).

Si riassumono di seguito i costi che l'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere:

- Costo per SCIA in Sanatoria pari ad euro 1.500,00 circa (sole Spese Tecniche escluse Spese Vive);
- Costo per ottenimento di abitabilità pari ad euro 1.500,00 circa (sole Spese Tecniche escluse Spese Vive);
- Costo per aggiornamento catastale pari ad euro 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche).

Totale = 3.550,00 euro circa.

g) Attestazione di prestazione energetica

Dal 07/06/2021 è possibile trasmettere un APE esclusivamente in forma digitale attraverso il portale APE-Sicilia. (<https://www.apesicilia.enea.it>).

La ricerca di Attestato di Prestazione Energetica è stata fatta sul portale siciliano dell'energia (<http://www.catastoenergetico.regione.sicilia.it>) all'interno della sezione Catasto Energetico Fabbricati - Visura APE (www.cefa.energia.sicilia.it/visura).

All'interno del citato sito, nella sezione Visura APE del Catasto Energetico Fabbricati, è possibile verificare l'esistenza di Attestato di Prestazione Energetica, regolarmente registrato, inserendo la provincia ed il comune dove è sito il bene ed i riferimenti catastali dello stesso.

Il sottoscritto CTU ha, così, provveduto alla ricerca di Attestato di Prestazione Energetica inserendo:

- Provincia: **SIRACUSA**;
- Comune: **SIRACUSA**;
- RIFERIMENTI CATASTALI OBBLIGATORI
- Foglio: **33**;
- Particella: **1661**;
- Subalterno: **6**;

Dalla ricerca con i parametri sopra citati, **il bene non risulta presente nell'archivio elettronico del catasto fabbricati.**

Con buona probabilità, **per il bene oggetto di pignoramento non è stato redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica.**

Si rende, quindi, necessario redigere Attestato di Prestazione Energetica.

Come risulta anche dal verbale delle operazioni peritali, il debitore, per gli impianti presenti, non risulta in possesso della relativa certificazione e dei libretti di impianto.

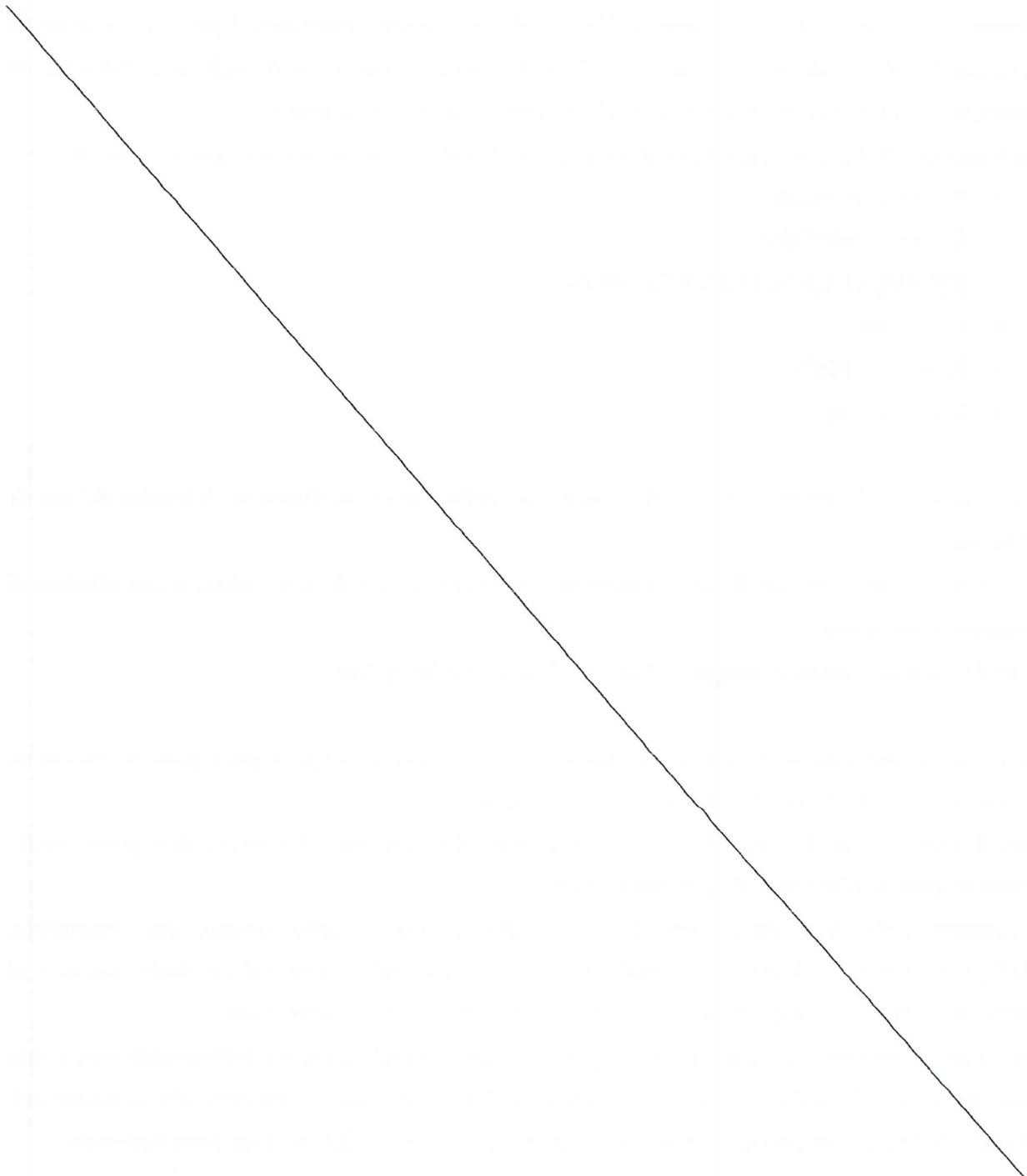
L'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto di impianto debba essere allegato all'Attestato di Prestazione Energetica.

Il soggetto certificatore, fermo restando quanto stabilito dal suddetto comma, deve trasmettere, obbligatoriamente, il libretto di impianto compilato anche nella parte dell'eventuale rapporto di controllo di efficienza energetica in caso di presenza di rete di alimentazione attiva.

Poiché per l'impianto di condizionamento e per la caldaia presenti all'interno dell'immobile non è stato possibile reperire il libretto di impianto, il sottoscritto CTU non ha potuto provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, con conseguente registrazione al Catasto Energetico Regionale.

La redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica potrà essere effettuata soltanto entrando in possesso di tali libretti di impianto. Nel caso il libretto di impianto non sia stato rilasciato o non risulti aggiornato, la compilazione dello stesso spetta al responsabile dell'impianto, cioè il proprietario oppure un eventuale terzo designato dal proprietario stesso.

Per le motivazioni di cui sopra, per il bene censito al Catasto Fabbricati al F. 17 P.IIa 665 sub. 90, allo stato, **non è possibile redigere Attestato di Prestazione Energetica.**



h) Valutazione complessiva del bene

Per giungere alla valutazione del bene oggetto di stima è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo.

Calcolo della superficie commerciale

La **superficie dei vani principali e degli accessori diretti** comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali è pari a **113,50 mq.**

La **superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento** (balconi) è pari a **9,50 mq** (30% di 25,00 mq + 10% di 20,30 mq).

La **superficie commerciale** è, quindi, pari a **123,00 mq.**

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Il procedimento si basa sulla ricerca del più probabile valore venale del bene attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per beni di pari caratteristiche ed in sufficienti condizioni di manutenzione.

Il valore di mercato per immobili aventi caratteristiche tipologiche, epoca costruttiva e stato manutentivo pari a quello in oggetto e situati nella stessa zona di Siracusa è di circa **600,00 €/mq.**

Peraltro, da un attento esame della Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (Anno 2022 - Semestre 1°), per il comune di Siracusa e per la Fascia/zona Periferica/VIE GROTTA SANTA-TUNISI-SERVI DI MARIA-CORSO SICILIA-LOC. MAZZARONA-SANTA PANAGIA-TONNARA, per abitazioni di tipo economico in condizioni manutentive normali, il valore di mercato si attesta intorno ai **660,00/990,00 €/mq.**

Il valore del bene, pertanto, è

$$V = \text{€/mq } 600,00 \times 123,00 \text{ mq} = \text{€ } \mathbf{73.800,00}$$

Valore locativo del bene

Il prezzo medio di locazione per immobili aventi caratteristiche tipologiche, epoca costruttiva e stato manutentivo pari a quello in oggetto e situati nella stessa zona di Siracusa è di circa **400,00 €/mensili.**

Valutazione della quota (nel caso di quota indivisa)

Non trattasi di quota indivisa.

Stima finale del bene

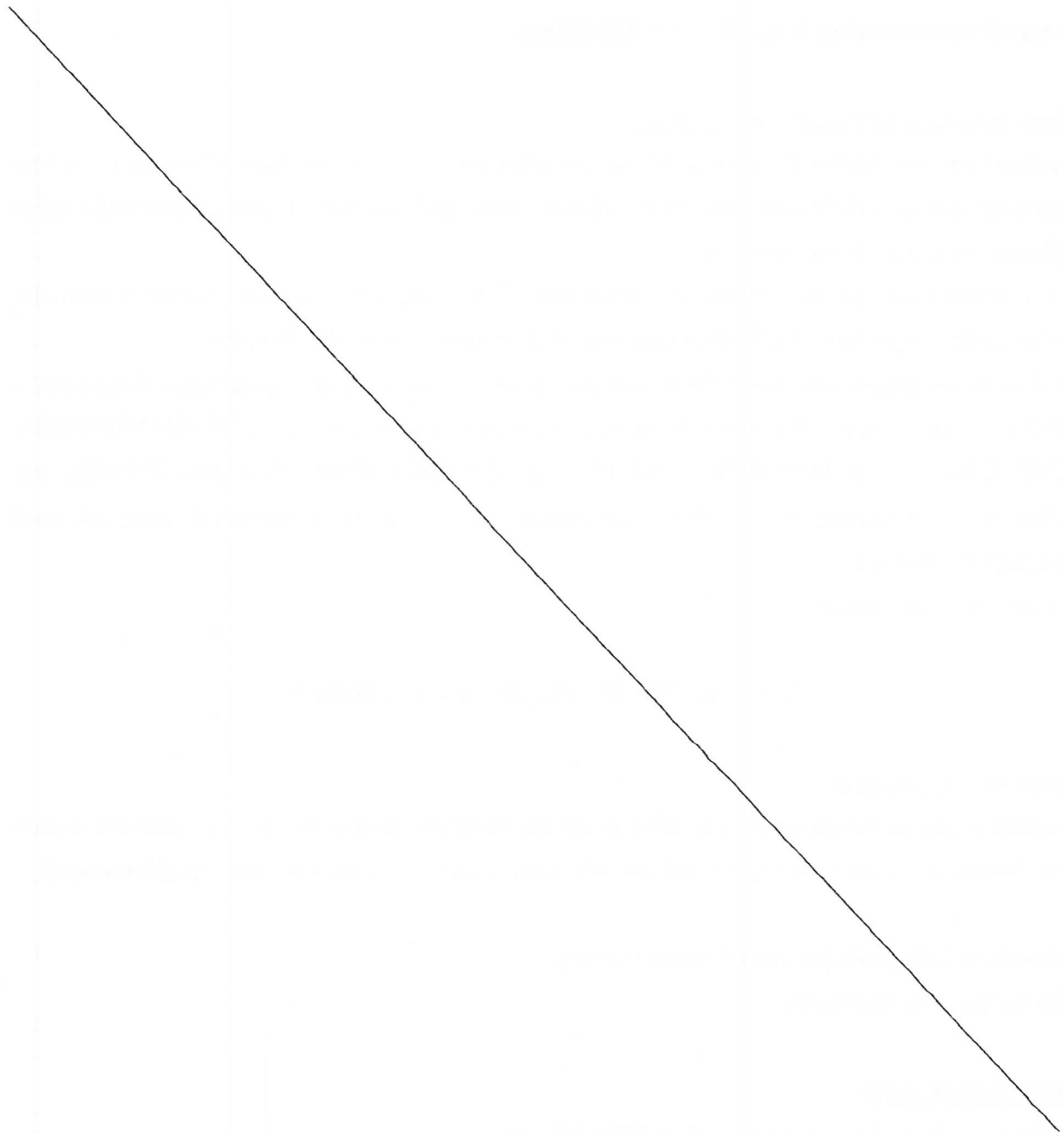
Il valore venale del bene, al netto di circa 3.050,00 euro:

Arch. Cristina Intagliata – via Ferla n. 12, 96100 Siracusa (SR)
Tel. 338.1539787 pec: cristina.intagliata@archiworldpec.it

- Costo per SCIA in Sanatoria pari ad euro 1.500,00 circa (sole Spese Tecniche escluse Spese Vive);
- Costo per ottenimento di abitabilità pari ad euro 1.500,00 circa (sole Spese Tecniche escluse Spese Vive);
- Costo per aggiornamento catastale pari ad euro 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche),

è pari a **V = 70.250,00 euro** (euro 73.800,00 - euro 3.550,00).

Il valore del **Lotto Unico** è pari a **70.250,00 euro**.



6. Conclusioni

Si riassumono i risultati della Valutazione complessiva del Lotto Unico

Lotto Unico

Valore venale del bene = 73.800,00 euro.

- Costo per SCIA in Sanatoria pari ad euro 1.500,00 circa (sole Spese Tecniche escluse Spese Vive);
- Costo per ottenimento di abitabilità pari ad euro 1.500,00 circa (sole Spese Tecniche escluse Spese Vive);
- Costo per aggiornamento catastale pari ad euro 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche),

Valore finale = 70.250,00 euro.

Il sottoscritto CTU, ringrazia per la fiducia accordata e, ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione di stima completa di allegati, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice incaricato per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Siracusa, 24/03/2023

il C.T.U. : Arch. Cristina Intagliata



7. Documenti Allegati

- ALLEGATO 1_ Verbale operazioni peritali;
- ALLEGATO 2_ Istanza presentata in data 12/09/2022 (Prot. n. 143809) presso il Comune di Siracusa (Settore Territorio - Servizio Edilizia Privata – Archivio) per la ricerca ed il rilascio di copie della documentazione edilizio-urbanistica relativa al bene;
- ALLEGATO 3_ Estratto di mappa F. 33 P.IIa 1661;
- ALLEGATO 4_ Visura storica per immobile NCEU Comune di Siracusa F. 33 P.IIa 1661 sub. 6;
- ALLEGATO 5_ Planimetria catastale immobile NCEU Comune di Siracusa F. 33 P.IIa 1661 sub. 6;
- ALLEGATO 6_ Elenco sintetico delle formalità in cui risulta presente l'immobile (Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa F. 33 P.IIa 1661 sub. 6);
- ALLEGATO 7_ Atto di Divisione stipulato presso il Notaio Guarino Nicola il 30/11/2010, N. 5324 del Repertorio e N. 3901 di Raccolta, registrato a Noto il 15/12/2010 e trascritto a Siracusa il 16/12/2010 (Registro Particolare 19199 - Registro Generale 27526), tra
..... nato a Siracusa il nato a Siracusa il 2 e
..... nata a Catania il nato a Siracusa il
..... nato a Siracusa il e nata a Siracusa il
- ALLEGATO 8_ Attestazione del 14/02/2023 (Prot. n. 42491) rilasciata dal Comune di Siracusa;
- ALLEGATO 9_ Documentazione edilizio-urbanistica acquisita dalla Procedura Esecutiva n. 89/2019 R.G.Es. iscritta presso il Tribunale di Siracusa;
- ALLEGATO 10_ TAV. 1- Inquadramento e Planimetria;
- ALLEGATO 11_ Rilievo fotografico;