

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n°267/2018 R.G.Es.Imm.

promossa da 
contro 

G.E. Dott.ssa Concita CULTRERA
C.T.U. Arch. Giuseppina CORSO



INDICE

1. Premessa.....	pag.04
2. Scopi della relazione del C.T.U.....	pag.04
3. Verifica completezza documentazione Ipotecaria e catastale...	pag.08
4. Descrizione delle Operazioni Peritali e Sopralluoghi.....	pag.08
5. Identificazione ed Individuazione dei beni oggetto del pignoramento.....	pag.10
6. Descrizione del <i>Bene 1</i>	pag.11
6.1 caratteristiche e destinazione della zona di cui fa parte il fabbricato	pag.11
6.2 descrizione dello stato dei luoghi – caratteristiche interne ed esterne del <i>Bene 1</i>	pag.12
7. Stato di Possesso del <i>Bene 1</i>	pag.13
7.1 Formalità, Vincoli, Oneri gravanti sul <i>Bene</i>	pag.14
7.2 Formalità, Vincoli, Oneri gravanti che verranno regolarizzati	pag.14
8. Regolarità sotto il profilo edilizio ed Urbanistico del <i>Bene 1</i>	pag.14
9. Eventuali costi per regolarizzare il <i>Bene 1</i>	pag.15
10. Valutazione del <i>Bene 1</i>	pag.16
10.1 Stima Sintetica in base al valore di libero mercato.....	pag.16
10.2 Stima per capitalizzazione del reddito.....	pag.19
11. Valutazione complessiva del <i>Bene 1</i>	pag.20
12. Descrizione del <i>Bene 2</i>	pag.21



12.1	caratteristiche e destinazione della zona di cui fa parte il fabbricato	pag.21
12.2	descrizione dello stato dei luoghi – caratteristiche interne ed esterne del Bene 2.....	pag.22
13.	Stato di Possesso del Bene 2.....	pag.24
13.1	Formalità, Vincoli, Oneri gravanti sul Bene.....	pag.25
13.2	Formalità, Vincoli, Oneri gravanti che verranno regolarizzati	pag.25
14.	Regolarità sotto il profilo edilizio ed Urbanistico del Bene 2.....	pag.25
15.	Eventuali costi per regolarizzare il Bene 2	pag.27
16.	Valutazione del Bene 2.....	pag.28
16.1	Stima Sintetica in base al valore di libero mercato.....	pag.28
16.2	Stima per capitalizzazione del reddito.....	pag.31
17.	Valutazione complessiva del Bene 2.....	pag.32
18.	Conclusioni.....	pag.34
19.	Elenco Allegati.....	pag.34
	Documentazione fotografica.....	pag.36



Premessa

Con decreto di nomina dell'esperto in data 19/02/2019 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. 267/2018 R.G.Es.**, promossa dal Creditore Procedente, [REDACTED], contro i sig.ri [REDACTED], in qualità di debitori esecutati, al fine di identificare e valutare i beni pignorati con il suddetto procedimento esecutivo.

In data 5/03/2019, la sottoscritta CTU, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito secondo la formula di cui all'art. 193 c.p.c. davanti al Funzionario Giudiziario. Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine sino a trenta giorni prima dell'udienza, fissata in data 8/10/2019 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 Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, redatto dal dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Pavia, in data 24/07/2018.

- La documentazione ipotecaria e catastale risulta completa.

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 Priolo Gargallo richiedendo, tramite istanza via pec, 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 17 aprile 2019 ha effettuato presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa le visure catastali storiche dei compendi pignorati con la corrispondente planimetria e l'estratto di mappa, ed ha potuto constatare che i dati identificativi dei beni sopradetti, convengono in:

- **(Bene 1)_Appartamento sito in Priolo Gargallo (SR), nella via Palestro n.78, posto al piano primo, censito nel NCEU al foglio 6, p.lla 5, sub.16, cat. A/3, vani 4,5, classe 5, R.C. € 232,41;**

- **(Bene 2)_Villetta sita in Priolo Gargallo (SR), nella via Papa Paolo VI n.10, posto al piano terra, censito nel NCEU al foglio 79, p.lla 1460, cat. A/7, classe 1, R.C. € 426,08;**

4.1_ Sopralluoghi presso i beni oggetto del pignoramento

Giorno 16 maggio 2019 alle ore 16:30, come preventivamente comunicato a mezzo raccomandata A/R alla parte debitrice, e tramite posta elettronica certificata PEC Agli avv.ti [REDACTED] e [REDACTED] legali rappresentanti della sig.ra [REDACTED], debitrice esecutata e, all'avv. [REDACTED], legale rappresentante del creditore procedente (*allegato1*), la sottoscritta si è recata inizialmente sui luoghi di via Palestro civico 78, presso il Comune di Priolo Gargallo (SR), per dare inizio alle operazioni peritali di uno dei compendi pignorati.



In tale giorno non è stato possibile accedere ai compendi pignorati, per l'assenza dei debitori eseguiti. Giorno 12 giugno la sottoscritta è stata contattata dall'avv. [REDACTED] legale della sig.ra [REDACTED] riuscendo a fissare un nuovo sopralluogo per giorno 18 giugno 2019. In tale data la sottoscritta grazie alla presenza della sig.ra [REDACTED] debitrice eseguita, assente invece l'altra parte debitrice il sig. [REDACTED] è riuscita ad accedere ai compendi pignorati, ed ha potuto esperire così le indagini di rito, effettuando dei rilievi metrici e fotografici dei beni, sia nell'appartamento di via Palestro n.78 (**bene 1 - particella 5, al foglio 6, sub.16**), sia nella villetta di via Papa Paolo VI al n. civico 10 (**bene 2 - particella 1460, al foglio 79**), entrambi siti presso il Comune di Priolo Gargallo al fine di verificare la rispondenza dello stato di fatto alla documentazione catastale acquisita prima del sopralluogo (*allegato 3_verbale di sopralluogo*).

5_ Identificazione ed Individuazione dei beni oggetto del pignoramento

Dalla lettura dell'atto di pignoramento del 21/05/2018 è possibile individuare i seguenti beni pignorati:

- (**Bene 1**)_Appartamento sito in Priolo Gargallo (SR), nella via Palestro n.78, posto al piano primo, censito nel NCEU al foglio 6, p.lla 5, sub.16, cat. A/3, vani 4,5, classe 5, R.C. € 232,41;

proprietà: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

proprietà: [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

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 dalla visura catastale storica con la corrispondente planimetria e l'estratto di mappa, reperiti dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa non risulta alcuna difformità.



- **(Bene 2)_Villetta sita in Priolo Gargallo (SR), nella via Paolo VI n.10, posto al piano terra, censito nel NCEU al foglio 79, p.lla 1460, cat. A/7, classe 1, R.C. € 426,08;**

proprietà: [redacted] nata ad [redacted] (SR), il [redacted]/[redacted]/[redacted] (C.F.: [redacted]), proprietaria per [redacted] in regime di comunione dei beni;

proprietà: [redacted] nata a [redacted], il [redacted] (C.F.: [redacted]) proprietaria per 1/3;

proprietà: [redacted] nata ad [redacted] [redacted], il [redacted] (C.F.: [redacted]), proprietaria per 1/3 in regime di comunione dei beni;

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 dalla visura catastale storica con la corrispondente planimetria e l'estratto di mappa, reperiti dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa non risulta alcuna difformità.

6_Descrizione del Bene 1 (identificato al foglio 6 - particella 5 - sub.16 – unità abitativa al piano primo)

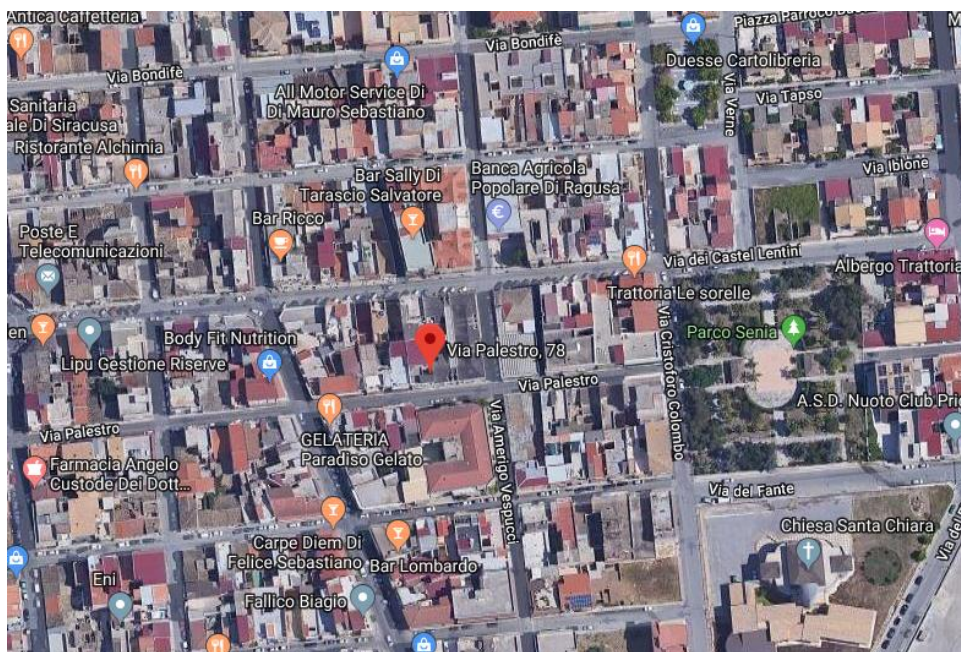
6.1 - Caratteristiche e Destinazione della zona di cui il fabbricato fa parte

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 Priolo Gargallo (SR), in una zona centrale, in prossimità della via della Pentapoli, arteria principale che funge da collegamento con la strada provinciale SP 114, sono presenti diversi servizi e attività commerciali, si trova in prossimità della zona verde del parco Siena, e della chiesa di Santa Chiara.

L'appartamento è posto al piano primo, di un edificio che si sviluppa su tre livelli fuori terra, delimitato su due lati da altri edifici contigui di medesima altezza, ha affaccio sul fronte strada, ovvero su via Palestro, e sul lato nord, su di un cavedio in comune con altra unità immobiliare. Le coordinate Gis sono: Lat.: 37° 9' 28.341" (37.1578725) – Long.: 15° 11' 26.134" (15.190593). La zona dove si trova il fabbricato, è caratterizzata dalla presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale di tipo economico



- popolare, dalle caratteristiche e tipologia simili, è presente la rete elettrica, telefonica, idrica e fognaria, oltre che una rete cittadina per la fornitura di gas metano.



via Palestro n.78_Priolo Gargallo (SR)

NCEU al foglio 6 – particella 5 – sub.16

6.2 - Descrizione dello stato dei luoghi: *caratteristiche interne ed esterne del Bene 1*

L'immobile in questione sito presso il Comune di Priolo Gargallo (SR), oggetto del pignoramento, è posto al piano primo di un edificio che si sviluppa su tre livelli fuori terra, con soprastante terrazzo, presenta un solo fronte libero, ovvero il lato a sud che si affaccia sulla via Palestro, mentre alcuni degli ambienti interni si affacciano su due cavedi. Si accede all'edificio dove è posto l'appartamento in questione, da un portoncino d'ingresso al numero civico 78, non è presente l'ascensore, ed attraverso una rampa di scale, si giunge al pianerottolo del piano primo dove si trova l'unità immobiliare dei sig.ri [REDACTED] l'appartamento è così composto: una zona giorno costituita da un unico ingresso – soggiorno, a seguire l'ambiente della cucina e attraverso un piccolo corridoio si accede alla zona notte, dove si trovano le tre camere da letto, un ripostiglio ed il bagno dotato di ogni pezzo sanitario. Tutti gli



ambienti sono dotati di finestre e porte finestre che consentono l'affaccio sia sul balcone nel lato sud che sui due cavedi interni, ciò consente agli ambienti, oltre ad essere aero - illuminati naturalmente, a garantirne le condizioni di salubrit .

L'altezza utile interna   di 2,80 m circa, gli infissi esterni sono in PVC bianco, con doppi infissi esterni a persiana color verde scuro;

Gli infissi interni sono a battente in legno tamburato color ciliegio;

La pavimentazione   in ceramica chiara cos  come le pareti dei bagni che sono piastrellati sino all'altezza di circa 2,00 m, mentre le pareti e i soffitti sono intonacati e rifiniti con idro-pittura colorata, cos  come il controsoffitto presente nella zona giorno dove sono stati incassati dei faretti.

L'appartamento   provvisto di impianto elettrico, idrico e fognario, nonostante non esistano certificazioni di conformit  attestanti l'esecuzione a regola d'arte, non   presente alcun impianto di riscaldamento a metano, sono presenti dei climatizzatori per il riscaldamento/raffrescamento dell'immobile, mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite un boiler elettrico.

Dal punto di vista conservativo e manutentivo, l'immobile si presenta in condizioni generali buone, necessita di una manutenzione ordinaria, essendo ormai non abitato. Dal punto di vista strutturale, l'edificio   costituito da una struttura portante in muratura e solai in latero cemento, rifinita da intonaco sia internamente che esternamente. Le tramezzature interne sono in laterizio forato da 8 cm intonacate su entrambi i lati. L'edificio nel complesso sia internamente che esternamente, versa in mediocri condizioni manutentive.

7 - Stato di possesso del bene 1

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, ai sensi della legge n.302/1998 redatta il 24/07/2018 dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia; e dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari emerge che:

Ai signori **[REDACTED]** in regime di comunione legale, l'immobile distinto in Catasto al **foglio 6, particella 5, sub. 16**, era prevenuto giusto atto di compravendita in Notaio Costanza Luisa del 17/04/2003 rep. n. 23403 trascritto il 28/04/2003 ai nn. 7569/5757 da potere di **[REDACTED]**, codice fiscale: **[REDACTED]**.



Ad oggi l'appartamento posto al piano primo piano in via Palestro al n. civico 78, presso il comune di Priolo (SR) risulta essere la residenza dei signori [REDACTED].

7.1 Formalità, Vincoli, Oneri giuridici gravanti sui beni 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 sui beni che verranno regolarizzati

La sottoscritta si è recata presso la Conservatoria di Siracusa ed ha effettuato un'ispezione ordinaria, 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 delle seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) pregiudizievoli (v. allegato 4):

- **Iscrizione contro** del 14/06/2007 (*Registro Particolare 3296 – Registro Generale 14618*), nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Luisa Costanza del 11/06/2007 rep.28326/19243, a favore di Banco di Sicilia S.p.a. con sede a Palermo contro [REDACTED]
[REDACTED]:

- **Trascrizione contro** del 10/07/2018_(*Registro Particolare 7999 – Registro Generale 11196*), nascente da verbale di pignoramento del 21/05/2018 rep. n.2427 notificato dal Tribunale di Siracusa, a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Milano contro [REDACTED]

8 - Regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico

La sottoscritta, per verificare la regolarità dei beni 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 inviato una richiesta di accesso agli atti, tramite Pec, in data 14/06/2019 all'Ufficio Tecnico del Comune di Priolo Gargallo, ritirando i seguenti documenti (*allegati 5-6*):



- Concessione Edilizia n. 2411 dell'11.03.2004 – pratica n. 7580 più elaborato grafico;

Dal sopralluogo effettuato e dal rilievo metrico, ad oggi lo stato di fatto (*allegato 7*) dell'unità abitativa risulta conforme alla planimetria catastale, mentre presenta delle difformità rispetto al progetto approvato dall'Ufficio Tecnico in data 11.03.2004 che riguarda l'appartamento indicato con la lettera "B" con accesso da via Palestro; tali difformità riguardano delle modifiche interne, senza aver presentato alcuna pratica edilizia, quindi si dovranno calcolare i costi per mettere in regola il fabbricato dal punto di vista urbanistico.

Tali difformità riguardano:

Piano Primo:

- eliminazione tramezzo che separa la cucina dal soggiorno;
- realizzazione di un tramezzo per separare due camerette;
- ridimensionamento del vano lavanderia;
- realizzazione di una cabina armadio nella camera da letto;

9 - Eventuali costi per regolarizzare il Bene

Per quanto riguarda le difformità interne a livello urbanistico del piano primo, 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*).



Per quanto riguarda invece la certificazione energetica dell'unità abitativa si è effettuata inizialmente una consultazione attraverso il portale Siciliano dell'Energia, dove non risulta depositato alcun **Attestato di prestazione energetica**, (si fa presente inoltre che il Catasto Energetico Fabbricati fornisce la visura dei dati caricati dal 1° giugno 2014), quindi l'immobile ne risulta sprovvisto, pertanto si è provveduto a redigere lo stesso ai sensi dell'art. 6 del d.lgs 192/2005, e trasmetterlo alla banca dati del Catasto Energetico Siciliano (cfr. allegato 8).

10_Valutazione del Bene 1 (identificato al foglio 6 - particella 5 - sub.16 – unità abitativa al piano primo)

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".

Unità ambientale	Superficie utile (mq)	coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
Piano Primo			
Soggiorno/cucina	37,55	100,00%	37,55
bagno	7,00	100,00%	7,00
camera 1	24,72	100,00%	24,72
camera 2	7,44	100,00%	7,44
camera 3	6,60	100,00%	6,60
disimpegno	3,29	100,00%	3,29
ripostiglio	1,40	100,00%	1,40
A)Superficie utile	88,00 mq		
Superficie muri	17,47		
B) superficie Lorda Catastale	105,47 mq		



Balconi sul cavedio	6,41	25,00%	1,60
Balcone su strada	7,80	25,00%	1,95
C) superficie aree di pertinenza			3,55
Tot. superficie commerciale (B+C)			<u>109,00 mq</u>

Dalla tabella sopra indicata, emerge che le dimensioni minime dei vani per quanto riguarda le condizioni igienico-ambientali risultano soddisfatte tranne per le due camerette le cui dimensioni risultano inferiori alle dimensioni minime, pertanto bisognerà ripristinare un unico vano;

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 **105,47 mq;**

b.1) della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento, quella dei balconi e del terrazzo calcolati nella misura del 25%, rispettivamente di mq 2,96 e **3,55 mq**

Quindi la superficie commerciale complessiva è data:

$$S_c = 105,47 \text{ mq} + 3,55 \text{ mq} = \mathbf{109,00 \text{ mq}}$$

Sul sito dell'Agenzia 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'Agenzia del territorio di Siracusa (valori OMI - prendendo come riferimento i dati del secondo semestre 2018 – oscillanti tra un valore minimo di € 440 ed un valore massimo di € 600) e quelli delle agenzie immobiliari operanti nella zona, relativamente ad immobili simili considerate abitazioni economiche, si riportano i seguenti dati:

FONTE	Valori medi in zona €/mq
<i>Valore OMI</i>	<i>520,00</i>
<i>Idealista (per appartamenti simili)</i>	<i>750,00</i>
<i>Borsino Immobiliare (per appartamenti simili)</i>	<i>600,00</i>
MEDIA	623,00

Quindi si assume un valore medio unitario di 605,00 €/mq;

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

$$VR = 109,00 \text{ mq} \times 623,00 \text{ euro/mq} = \mathbf{67.907,00 \text{ euro}}$$

10.2_Stima Per capitalizzazione del reddito

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili 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, affitto 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, oscillanti tra un minimo di €/mq 1,60 ed un massimo di €/mq 2,40 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:



FONTE	Valori medi €/mq
Valore OMI	2,00
Borsino Immobiliare (per appartamenti simili)	2,50
MEDIA	2,25

Quindi considerando la superficie commerciale pari a mq 109,00 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 109,00 x € 2,25 x 12 mesi = 2.943,00 €
- **detrazione per affitto, manutenzione ecc. del 10%:** 2.943,00 € x 10% = 294,30 €
- **reddito annuo netto (Rn):** 2.943,00 € – 294,30 € = 2.648,70 €
- **saggio di capitalizzazione al 3,5 %:** (2.648,70 € x 100 / 4,4 %) = € 66.217,50
- Quindi il valore trovato dell'immobile attraverso il procedimento di stima analitica è pari a: **VM = € 66.217,50**

11_ Valore di Mercato del Bene – unità abitativa al Piano Primo

Dall'analisi dei due metodi di stima adottati ed effettuando una media aritmetica dei valori trovati, per l'immobile oggetto del pignoramento, otteniamo un valore pari a **67.062,00 €**.

A questo valore però vengono detratte le relative spese a regolarizzare il fabbricato dal punto di vista urbanistico, riepilogando i costi da sostenere avremo:

Spese urbanistiche:

- Certificato di Agibilità: € 1.000,00
- CILA + sanzione € 1.500,00

Tot. 2.500,00 €

Quindi, detraendo il totale delle spese al valore iniziale, avremo il **Valore di Mercato del Bene**, che risulta essere pari a **€ 64.562,00**

- Valutazione della quota (nel caso di quota indivisa)

Nel caso in esame l'immobile è da valutare: per la proprietà di ½ [REDACTED] nato a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), in regime di comunione dei



beni con [REDACTED], e per la proprietà di ½ [REDACTED] nata ad [REDACTED] (S),
il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), in regime di comunione dei beni con
[REDACTED]

12_Descrizione del Bene 2 (identificato al foglio 79 - particella 1460 - unità abitativa al piano terra)

12.1 - Caratteristiche e Destinazione della zona di cui il fabbricato fa parte

Per quanto riguarda l'esatta individuazione del bene (ovvero la posizione in ambito urbano, l'ubicazione, la tipologia, i confini, l'identificazione catastale, nonché delle coordinate G.P.S.) il compendio pignorato ricade nella zona periferica a sud di Priolo Gargallo, in prossimità della strada provinciale SP 25, a circa 1,2 km dalla piscina Sport Center a 650 m dalla chiesa parrocchiale di S. Giuseppe operaio e a circa 900 m dal cimitero cristiano;

Il bene è ubicato nella Contrada Mostringiano nella via Papa Paolo VI al n. civico 10; l'immobile presenta un unico accesso sia carrabile che pedonale costituito da un cancello automatizzato.

Le coordinate GIS risultano le seguenti: Lat.: 37° 9' 18.432" (37.15512) – Long.: 15° 10' 56.927 (15.18248).

Trattasi di una villetta del tipo isolato sviluppata su di un unico livello con annesso terreno di pertinenza, sul quale insistono altre costruzione a carattere di deposito e sgombero.

La zona dove si trova il fabbricato, è caratterizzata dalla presenza di edifici con tipologia a villetta dalle caratteristiche simili; la zona è provvista di rete elettrica, telefonica, idrica e fognaria.

L'immobile confina a sud con strada interna, via Papa Paolo VI, ad est con altra proprietà identificata al foglio 79, particella 1459 ad ovest con altra proprietà identificata la foglio 79, particella 734, mentre a nord con stradina d'accesso a terreni circostanti; l'area di pertinenza sul quale sorge il fabbricato è recintata mediante muretti in conci di pietra e dotati di rete metallica e paletti.

L'immobile in data 17/04/2019 risulta censito al NCEU di Priolo Gargallo:

- foglio 79, particella 1460, cat. A/7, classe 1, R.C. € 426,08;



struttura esistente (non dotate di Concessione edilizia), e con accesso diretto all'esterno del fabbricato.

All'esterno sono presenti due tettoie, realizzate mediante una struttura in legno, e coperte da lamiera in poliuretano espanso;

Sul terreno di pertinenza insistono altre costruzioni:

- Un capannone, di superficie pari a circa 73,00 mq posto sul lato sud del terreno, e realizzato con struttura in lamiera zincata e copertura con pannelli di lamiera ed isolante in **poliuretano** espanso;
- Un locale di sgombero in aderenza al capannone, di circa 9 mq, realizzato con struttura e copertura prefabbricata;
- Un altro locale di sgombero di circa mq 13,00 posto sul lato sud del fabbricato principale, realizzato con struttura e copertura in lamiera;
- Un locale ricovero per animali da cortile di circa 9 mq, in aderenza al muro di confine a nord della proprietà, realizzato con struttura in muratura e copertura mista con tavolato in legno e pannelli in lamiera.

Per quanto riguarda le strutture:

L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura con copertura a falde e in travi e tavolato in legno, ricoperta con pannelli di lamiera in poliuretano espanso, sia in soggiorno che nelle camere poste a nord, mentre il solaio dei restanti ambienti è il latero-cemento.

Le finiture:

I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati con pittura color rosa;

Gli infissi esterni sono in PVC di color bianco con doppi infissi esterni a persiana, in altri ambienti sono in alluminio color oro con serranda e cassonetto interno.

In tutti gli ambienti, essendo dotati di finestre e porte finestre, oltre ad essere aero - illuminati naturalmente, vengono garantite le condizioni di salubrità.

La pavimentazione interna è in gres chiaro tranne nei bagni e nelle camere dove invece è stata realizzata in ceramica chiara.

I bagni risultano pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica sino all'altezza di circa 1,80 m, mentre le pareti e i soffitti sono intonacati e rifiniti con idro-pittura chiara.



Gli infissi interni sono a battente in legno tamburato color ciliegio tranne nelle due camere e nel bagno posti a nord-ovest, che sono in rovere chiaro sbiancato;

Impianti:

L'immobile è provvisto di impianto tv, elettrico, idrico con approvvigionamento d'acqua proveniente da autobotte collocata all'interno di un serbatoio mentre gli scarichi fognari sono convogliati in fossa IMHOFF.

Non è presente alcun impianto di riscaldamento a metano, sono presenti dei climatizzatori per il riscaldamento/raffrescamento dell'immobile, mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico.

Condizioni manutentive:

Dal punto di vista conservativo e manutentivo, l'immobile si presenta in condizioni sufficienti di manutenzione, tuttavia alla data del sopralluogo lo stesso non risulta interessato da fenomeni di degrado.

Pertinenze ed accessori:

risulta pertinenza del fabbricato il terreno circostante, in parte coltivato a verde, in parte incolto o lasciato in terra battuta.

Parti comuni:

Trattandosi di una villetta non esistono parti comuni.

L'altezza media interna all'unità abitativa è di circa 2,90 m.

13 - Stato di possesso del bene 2

Dall'analisi dei seguenti documenti in mio possesso:

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, ai sensi della legge n.302/1998 redatta il 24/07/2018 dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, e dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari emerge che, l'intero immobile oggetto del pignoramento era pervenuto giusto atto di compravendita in Notaio Pensavalle Emanuele dell'11.02.2010 rep.n.89377/13338 trascritto il 18/02/2010 ai nn.3493/2428 da potere di [REDACTED], alla sig.ra [REDACTED] per 1/3 in regime di comunione dei beni; alla sig.ra [REDACTED] per 1/3; ed alla sig.ra [REDACTED] per la proprietà di 1/3 in regime di comunione dei beni; Ad oggi l'immobile accatastato come villino posto su di un unico livello al piano primo terra in via Papa Paolo VI al n. civico 10, presso il comune di Priolo (SR) risulta



essere l'abitazione della sig.ra [REDACTED] insieme alla figlia [REDACTED] (debitrice esecutata).

13.1 Formalità, Vincoli, Oneri giuridici gravanti sui beni a carico dell'acquirente

- domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuna
- altre limitazioni d'uso: bene di proprietà per 1/3

13.2 - Formalità, Vincoli, Oneri giuridici gravanti sui beni che verranno regolarizzati

La sottoscritta si è recata presso la Conservatoria di Siracusa ed ha effettuato un'ispezione ordinaria, 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 delle seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) pregiudizievoli (v. allegato 4):

- **Iscrizione** n. 7564/1985 del 24/03/2010 ipoteca legale nascente da iscrizione a ruolo del 27/10/2009 rep. 37571/2209, a favore di Serit Sicilia S.P.A. con sede a Siracusa – con sede in Siracusa contro [REDACTED];
- **Trascrizione** contro del 10/07/2018_(Registro Particolare 7999 – Registro Generale 11196), nascente da verbale di pignoramento del 21/05/2018 rep. n.2427 notificato dal Tribunale di Siracusa, a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Milano contro [REDACTED]

14 - Regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico

La sottoscritta, per verificare la regolarità dei beni 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 inviato una richiesta di accesso agli atti tramite Pec in data 14/06/2019 all'Ufficio Tecnico del Comune di Priolo Gargallo, ritirando i seguenti documenti:



- Concessione Edilizia n. 2938 del 18.09.2008 – pratica edilizia n. 5025 con elaborati grafici (cfr. allegato 5);

In data 26/09/2019 ha il ritiro il Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. allegato 6);

- l'area sulla quale è stato realizzato l'immobile (foglio 79, p.lla 1460) oggetto del pignoramento, secondo il vigente PRG del Comune di Priolo Gargallo, ricade:

- In Zona "CR -c" (zone C con edificazione sparsa, da assoggettare a piano di recupero urbanistico);

E', inoltre, interessata:

- In parte da vincoli discendenti l'art.142 lett. C del Dlgs 42/2204 e s.mi.

- In parte ricade fra le aree oggetto di tutela di livello 1 (acronimo 7 a) - passaggio fluviale di torrenti e valloni;

(per una migliore comprensione, si confronti il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato 6)

Dal sopralluogo effettuato e dal rilievo metrico, ad oggi lo stato di fatto *(allegato 7)* dell'unità abitativa presenta difformità sia dal punto di vista urbanistico che catastale, e riguardano:

Al piano terra

- chiusura veranda esterna ad est e realizzazione del vano cucina;
- eliminazione di tramezzi interni creando un ampio soggiorno;
- chiusura finestra tra il soggiorno e la cucina;
- realizzazione di un'apertura di accesso dal soggiorno al disimpegno delle due camere da letto;
- realizzazione di un bagno annesso all'interno della camera da letto posta sul lato ad ovest del fabbricato;
- ampliamento del fabbricato esistente sul lato a sud-ovest, con realizzazione di nuovi vani, ovvero due camere da letto ed un bagno;
- realizzazione di un ripostiglio esterno sul lato nord;
- chiusura della veranda esistente sul lato a nord - est e realizzazione del vano cucina;
- realizzazione sul prospetto sud, di una verandina e portico in legno;
- presenza di fabbricati adibiti a magazzini sul terreno di circostante di pertinenza;



Le difformità sopra elencate, riguardano sia interventi interni, oltre che la realizzazione di nuovi vani in aderenza al fabbricato esistente, che comportano un ampliamento di cubatura, oltre una modifica dei prospetti, tutto questo senza alcuna concessione o pratica edilizia a supporto, pertanto si dovranno calcolare i costi per mettere in regola il fabbricato, sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

15 - Eventuali costi per regolarizzare il Bene

Per quanto riguarda le difformità a livello urbanistico che riguardano le **modifiche interne** 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 €**.

Per quanto riguarda l'**aumento di cubatura**, con ampliamento del fabbricato per la realizzazione di nuovi vani, e di locali magazzino – deposito presenti all'interno del terreno di pertinenza, le difformità risultano non sanabili con una Sanatoria ordinaria, pertanto l'intervento non risulta conforme alle norme urbanistiche vigenti (vedi CDU allegato)

Per regolarizzare l'immobile bisognerà ripristinare lo stato dei luoghi, demolendo le parti abusive difformi sia dalla planimetria catastale che dal progetto presentato all'Ufficio Tecnico del Comune di Priolo Gargallo, quindi si dovranno affrontare i costi per l'intervento di demolizione, che si aggirano intorno ai **7.000,00 €** (rif. Nuovo Prezzario Unico per i Lavori Pubblici nella Regione Siciliana 2018, Ed. I (1-2018);

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

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*).

Per quanto riguarda invece la certificazione energetica dell'unità abitativa si è effettuata inizialmente una consultazione attraverso il portale Siciliano dell'Energia, dove non risulta depositato alcun **Attestato di prestazione energetica**, (si fa presente inoltre che il Catasto Energetico Fabbricati fornisce la visura dei dati caricati dal 1° giugno 2014), quindi l'immobile ne risulta sprovvisto, pertanto si è provveduto a redigere lo stesso ai sensi dell'art. 6 del d.lgs 192/2005, e trasmetterlo alla banca dati del Catasto Energetico Siciliano (*allegato 8*).

16_Valutazione del Bene (identificato al foglio 79 - particella 1460 - unità abitativa al piano terra)

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.

16.1_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".

Unità ambientale	Superficie utile (mq)	coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
Piano Terra			
cucina	21,46	100,00%	21,46
soggiorno	45,56	100,00%	45,46
bagno	2,21	100,00%	2,21
camera 1	14,92	100,00%	14,92
bagno	2,70	100,00%	2,70



camera 2	19,54	100,00%	19,54
camera 3	17,05	100,00%	17,05
camera 4	21,72	100,00%	21,72
bagno in camera	4,42	100,00%	4,42
disimpegno	1,80	100,00%	1,80
ripostiglio	2,27	100,00%	2,27
A)Superficie utile	151,38 mq		
Superficie muri	30,44		
B) superficie Lorda Catastale	181,82 mq		

Dall'analisi delle unità ambientali, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare risulta quindi 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 **181,82 mq (superficie Lorda Catastale)**;

b.1) della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento, quella dei balconi e del terrazzo, verande ecc. calcolati nella misura del 25%:
mq 34,72 x 25% = **8,68 mq**

b.2) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di servizio, data da fabbricati destinati a deposito di mq 105,20 che verrà calcolato nella misura del 25% della superficie, qualora non comunicante:

$$105,20 \text{ mq} \times 25\% = \mathbf{26,30 \text{ mq}}$$

b.3) della superficie di aree scoperte di pertinenza nella misura del 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, al 2% per superfici eccedenti detto limite.

considerato che la superficie scoperta o a verde è di 1600 mq, data dalla differenza tra il lotto di terreno di 2000 mq è la proiezione della superficie coperta delle costruzioni che insistono sulla particella 1460, che è di 403,00 mq avremo:

$$1600 \text{ mq} \times 10\% = \mathbf{160 \text{ mq}}$$

Quindi la superficie commerciale complessiva è data:

$$\mathbf{Sc} = 181,82 \text{ mq} + 8,68 \text{ mq} + 26,30 \text{ mq} + 160 \text{ mq} = \mathbf{376,80 \text{ mq}}$$



Sul sito dell'Agenzia 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'Agenzia del territorio di Siracusa (valori OMI - prendendo come riferimento i dati del secondo semestre 2018 – oscillanti tra un valore minimo di € 500 ed un valore massimo di € 700) e quelli delle agenzie immobiliari operanti nella zona, relativamente ad immobili simili considerate abitazioni economiche, si riportano i seguenti dati:

FONTE	Valori medi in zona €/mq
<i>Valore OMI</i>	600,00
<i>Borsino Immobiliare (per appartamenti similari)</i>	504,00
MEDIA	552,00

Quindi si assume un valore medio unitario di 552,00 €/mq;

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

$$\mathbf{VR = 376,80 \text{ mq} \times 552,00 \text{ euro/mq} = \mathbf{207.993,60 \text{ euro}}$$

16.2 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, affitto 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, oscillanti tra un minimo di €/mq 1,80 ed un massimo di €/mq 2,70 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:

FONTE	Valori medi €/mq
Valore OMI	2,25
Borsino Immobiliare (per appartamenti similari)	2,10
MEDIA	2,17

Quindi considerando la superficie commerciale pari a mq 376,80 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 376,80 x € 2,17 x 12 mesi = 9.811,00 €
- **detrazione per affitto, manutenzione ecc. del 10%:** 9.811,00 € x 10% = 981,18 €
- **reddito annuo netto (Rn):** 9.811,00 € – 981,18 € = 8.829,00 €
- **saggio di capitalizzazione al 3,5 %:** (8.829,00 € x 100 / 5 %) = € 176.580,00

Quindi il valore trovato dell'immobile attraverso il procedimento di stima analitica è pari a: **VM = € 176.580,00**

17_Valutazione complessiva del Bene 2 – unità abitativa al Piano Terra

Dall'analisi dei due metodi di stima adottati ed effettuando una media aritmetica dei valori trovati, per l'immobile oggetto del pignoramento, otteniamo un valore pari a **192.286,00 €**.

A questo valore però vengono detratte le relative spese a regolarizzare il fabbricato dal punto di vista catastale ed urbanistico, riepilogando i costi da sostenere avremo:



Spese urbanistiche:

- Certificato di Agibilità: € 1.000,00
- CILA + sanzione € 1.500,00
- Costi di demolizione € 7.000,00

Spese catastali

- Aggiornamento DOCFA € 350,00

Tot. 9.850,00 €

Quindi, detraendo il totale delle spese al valore iniziale, avremo **il Valore di Mercato del Bene, che risulta essere pari a € 182.241,00.**

- Valutazione della quota (nel caso di quota indivisa)

Al fine dello scioglimento della comunione avente ad oggetto un bene immobile, il requisito della comoda divisibilità dello stesso, disciplinato dagli articoli 720 e 1114 c.c., presuppone che il frazionamento si possa attuare mediante la determinazione di porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da servitù e limitazioni eccessive. Per la comoda divisibilità, a norma e per gli effetti di cui all'art. 720 c.c., deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù.

La comoda divisibilità di un immobile va quindi guardata sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione.

Alla luce di quanto detto, pertanto, il bene di cui trattasi potrebbe essere divisibile per quanto concerne il solo frazionamento interno, necessario per ricavare sia le quote di spettanza che le relative servitù, in considerazione del numero degli eredi (tre) e della relativa parzializzazione delle quote, nonché per la struttura e la conformazione del fabbricato e del terreno di pertinenza, pertanto sarà necessario la verifica della fattibilità del progetto presso l'UTC del comune di appartenenza e dei costi relativi per ciascuna quota.

- Nel caso in esame l'immobile è da valutare per la quota di 1/3 della proprietà; pertanto si indicherà il valore della sola quota spettante alla sig.ra [REDACTED] in



qualità di debitrice eseguita; il valore calcolato è di € 60.806,00.

18_Conclusioni

Dalle descrizioni delle caratteristiche delle 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 in € 64.562,00 il valore del **bene 1** oggetto del pignoramento; mentre in € 60.806,00 il valore del **bene 2**

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.

19_ Elenco Allegati

Documentazione fotografica;

Allegato 1 : decreto di nomina

Allegato 2 : comunicazione alle parti

- *comunicazione alle parti con raccomandata A/R*

- *comunicazione alle parti attraverso PEC*

Allegato 3: Ispezioni catastali

- *visura storica del bene 1 e 2*

- *planimetria catastale del bene 1 e 2*

- *estratto di mappa dei beni 1 e 2*

Allegato 4 : verbale di sopralluogo

Allegato 5 : Ispezione ipotecaria

- *elenco sintetico delle formalità*

Allegato 6: Ispezione all'Ufficio Tecnico di Priolo Gargallo

- *copia dell'istanza presentata all'UTC di Priolo Gargallo in data 14/06/2019*

- *copia dell'istanza presentata all'UTC di Priolo Gargallo in data 06/09/2019*

- *copia Concessione Edilizia n.2411 del 2004*

- *copia Concessione Edilizia n.2938 del 2008*

- *Certificato di Destinazione Urbanistica del*

Allegato 7 : Tav.1 - 2_planimetria dell'immobile al foglio 6 - p.lla 5 - sub.16



Allegato 8 : attestato di prestazione energetica APE

- APE del 27/09/2019 per l'immobile censito al NCEU al foglio 6 - p.lla 5 - sub.16, con ricevuta di avvenuta registrazione sul portale Catasto Energetico Fabbricati Regione Siciliana;

- APE del 27/09/2019 per l'immobile censito al NCEU al foglio 79 – p.lla 1460, con ricevuta di avvenuta registrazione sul portale Catasto Energetico Fabbricati Regione Siciliana;

Allegato 9 : Tav.1 – 2 - 3_planimetria dell'immobile al foglio 79 – p.lla 1460

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, 07/10/2019

C.T.U.

Arch. Giuseppina Corso

