

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ISCRITTA AL N° 253 DEL R.G.ES. ANNO 2015

PROMOSSA DA: ... *OMISSIS* ...

CONTRO: ... *OMISSIS* ...

RELAZIONE DI STIMA

G.E.: Dott.ssa Chiara Salamone

data udienza: 24.5.2018

Siracusa, li 12 febbraio 2018

IL C.T.U.

(Ing. Antonino Greco)



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular professional stamp. The stamp contains the text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI PROV. DI SIRACUSA', 'DOTT. ING. ANTONINO GRECO', and '1284'. The signature is written in a cursive style.



INDICE

1. PREMESSE	3
2. OPERAZIONI PRELIMINARI	9
3. DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI	11
3.1 Dati catastali e confini	11
3.2 Ubicazione	12
3.3 Stato di possesso	13
3.4 Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	14
3.5 Situazione urbanistica	15
3.6 Descrizione analitica dei beni	18
3.7 Valutazione complessiva dei beni	21
3.7.1 Consistenza immobiliare	22
3.7.2 Stima per costo di costruzione	22
3.7.3 Stima per confronto	23
3.7.4 Stima per capitalizzazione del reddito	24
3.7.5 Stima del più probabile valore venale	24
4. CONCLUSIONI	24



1. PREMESSE

Innanzi al Tribunale di Siracusa è pendente la procedura esecutiva immobiliare iscritta al N.253/2015 del R.G.Es. promossa da ... **OMISSIS** ... contro ... **OMISSIS**

In data 25.6.2007 la Banca ... *omissis* ... concedeva un mutuo fondiario a ... *omissis* ..., nato a ... *omissis* ... il ... *omissis* ... e ... *omissis* ..., nata a ... *omissis* ... il ... *omissis* ..., entrambi residenti a ... *omissis* ... nella via ... *omissis* ..., intervenuti rispettivamente il primo solo quale “parte mutuataria” e la seconda anche quale “datrice di ipoteca”, giusto contratto in notaio Dott. Egidio Santangelo da Floridia del 25.6.2007, rep. N. 75291 e racc. n. 21315, per la somma di € 73.000,00, registrato a Siracusa il 26.6.2007 al n. 3461, concedendo ipoteca volontaria di primo grado iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa il 26.6.2007 ai nn. 16060/3627 per un montante di € 109.500,00 sulla unità immobiliare in piena proprietà della signora ... *omissis* ... e sita a Solarino in via Trieste n° 20, costituita da un appartamento costituito da due vani utili, cucina ed accessori, con terrazza sovrastante e da un garage a piano terra, della superficie catastale di metri quadrati ventotto (mq 28); individuati e distinti rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 7 particella 271 sub 1 e sub 2.

I signori ... *omissis* ... e ... *omissis* ..., dopo essersi impegnati a restituire la somma mutuata con 300 rate mensili in venticinque anni secondo le modalità previste nel citato contratto di mutuo, non hanno adempiuto alle obbligazioni previste dal contratto di mutuo rendendosi pertanto morosi.



... *omissis* ..., nella qualità specificata in seno alla procedura, nell'atto di precetto datato 23.3.2015, intimava formale precetto di pagamento in solido dell'importo maturato di € 60.345,86 entro giorni 10 dalla avvenuta notifica. Detto atto di precetto veniva notificato ai debitori in data 22.6.2015.

Constatato che il precetto intimato non aveva esito favorevole, l'ufficiale giudiziario procedeva al pignoramento della unità immobiliare data in garanzia e sopra emarginata e lo notificava alla interessata ... *omissis* ... in data 15.7.2015.

Con atto del 31.8.2015, ... *omissis* ..., per il tramite dell'avv. Gaetano Mirmina, che lo rappresenta ed assiste, faceva istanza al Tribunale di Siracusa affinché il G.E. volesse disporre la vendita all'incanto dell'immobile pignorato fissando l'udienza per l'audizione delle parti ai sensi dell'art. 569 c.p.c.; in detta istanza di vendita ci si riservava di produrre la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. nei termini di legge come, in effetti, risulta allegata agli atti la certificazione ex art. 567 c.p.c. a firma del dott. Stefano Paderni, notaio in Locri, datata 7.9.2015.

All'udienza del 29.6.2017 il G.E. nominava il sottoscritto quale C.T.U. per la stima del bene pignorato revocando, contestualmente, l'incarico già conferito precedentemente ad altro consulente tecnico, invitando il sottoscritto a prestare giuramento in cancelleria entro quindici giorni e rinviando per la determinazione delle modalità della vendita all'udienza del 24.5.2018.



In data 3.7.2017 il sottoscritto prestava giuramento in cancelleria secondo la formula di rito e, contestualmente, comunicava di accettare l'incarico contenente tutti i quesiti formulati dal Sig. Giudice e come in appresso sinteticamente riassumibili:

- 1) **controllare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c.;
- 2) **comunicare** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali;
- 3) **provvedere**:
 - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
 - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita;
- 4) **redigere**, quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
 - I. l'esatta indicazione ed individuazione dei beni componenti il lotto;
 - II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
 - III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili;
 - IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente;
 - V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:



- i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- domande giudiziali e altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - altri pesi e limitazioni d'uso anche derivanti da regolamenti condominiali;
- ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
- iscrizioni di ipoteche;
 - trascrizioni di pignoramenti;
- iii. 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;
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia;
 - pendenza di eventuali altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;



- VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, al 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'art. 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del D.P.R. 380/2001, 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;
- VIII. 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 comma I e 3 comma II lettera a) del d. lgs. 192/2005;
- IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:
- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
 - i criteri di stima utilizzati;
 - le fonti di informazioni utilizzate per la stima;



- gli adeguamenti e correzioni della stima (stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);
 - il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;
- X. 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;
- XI. 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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;
- 5) **allegare** l'esperto a ciascuna relazione di stima:
- verbale di sopralluogo;
 - almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
 - planimetria del bene;
 - visure catastali relative al bene;
 - copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
 - copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
 - copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;



- 6) **depositare** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16bis del d.l. 179/2012 almeno 30 giorni prima dell'udienza;
- 7) **inviare**, contestualmente al deposito della perizia e almeno 30 giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore - a mezzo pec per le parti costituite e a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento alle parti non costituite - invitandoli a fargli pervenire, entro 15 giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà in udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
- 8) **riferire** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore;
- 9) **riferire** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

2. OPERAZIONI PRELIMINARI

Come disposto dal G.E., il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 comma II c.p.c. Nel caso specifico si è constatata la presenza in atti della relazione notarile, a firma del dott.



Stefano Paderni, notaio in Locri, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Successivamente si è provveduto a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali nei modi previsti. Alla debitrice, non costituita, si è inviata lettera raccomandata con avviso di ricevimento in data 23.11.2017 che si allega alla presente unitamente alla prova dell'avvenuta comunicazione e alla copia della ricevuta di ritorno; il creditore è stato avvisato, per mezzo del suo procuratore, avv. Gaetano Mirmina, tramite PEC di cui si allega copia della ricevuta di consegna.

Una volta effettuati tali adempimenti propedeutici, come comunicato nelle forme di Legge, si è dato inizio alle operazioni peritali in data 15.12.2015 come da verbale di sopralluogo allegato. Trattandosi di appartamento sito al piano terra e di attiguo garage comunicante non si è ritenuto utile costituire due distinti lotti di vendita separando il garage dalla residenza per non diminuire il valore degli immobili oggetto di pignoramento e, pertanto, si è proceduto alla stima un **unico lotto** costituito da:

- Abitazione di tipo economico sita a Solarino (SR) in via Trieste n° 20 al piano terra e distinto al N.C.E.U. del comune di Solarino al foglio n° 7 particella n° 271 sub 1 categoria A/3, classe 2, consistenza di vani 4,5, superficie catastale mq 151 (escluse le aree scoperte) e rendita € 195,22;
- Garage comunicante con la predetta abitazione sito a Solarino (SR) in via Trieste n° 20 al piano terra e distinto al N.C.E.U. del comune di Solarino al foglio n° 7 particella n° 271 sub 2 categoria C/6, classe 3, consistenza e superficie catastale mq 28 e rendita € 73,75.



Prima ancora del rilievo degli immobili si è provveduto a richiedere al catasto le visure aggiornate dei beni e le piantine catastali in atti; solo in seguito, in sede di sopralluogo, si è effettuato il rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi.

In data 10.1.2018 si è richiesta al Comune di Solarino copia della documentazione attestante la conformità urbanistica degli immobili di cui trattasi. Di fatto, in data 24.1.2018, il tecnico del Comune di Solarino ha consegnato al sottoscritto copia di quanto in atti presso l'archivio del detto Comune relativamente agli immobili oggetto di relazione e, più precisamente, copia-stralcio della licenza edilizia N. 14 del 23.2.1976 in testa alla ditta ... omissis ... (allegata).

Solo dopo aver ricevuto la necessaria documentazione catastale ed urbanistica si è provveduto ad effettuare la restituzione grafica dell'immobile nello stato riscontrato durante il rilievo come chiaramente evidenziato negli elaborati grafici allegati.

3. DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI

3.1 Dati catastali e confini

Le unità in oggetto risultano come segue censite e distinte al N.C.E.U. del Comune di Solarino (SR):

Ditta	Diritti e oneri reali	Codice Fiscale	Fg.	P.IIa	sub	Cat.	Classe	Consistenza		Rendita
								vani	m ²	
... omissis ...	Proprietà 1/1	... omissis ...	7	271	1	A/3	2	4,5	151	€ 195,22



Ditta	Diritti e oneri reali	Codice Fiscale	Fg.	P.IIa	sub	Cat.	Classe	Consistenza		Rendita
								m ²	m ²	
... omissis ...	Proprietà 1/1	... omissis ...	7	271	2	C/6	3	28	28	€ 73,75

Ad un confronto tra la piantina catastale in atti e lo stato di fatto, come rilevato dal sottoscritto unitamente al collaboratore di fiducia in sede di sopralluogo, sono emerse evidenti differenze di distribuzione interna al piano terra e la esistenza di un torrino scale al piano primo non presente in atti per cui si renderà necessario effettuare un aggiornamento delle planimetrie catastali presenti in catasto da redigersi a cura di tecnico abilitato.

Il costo delle procedure tecniche catastali è stimabile in circa € 800,00.

L'unità immobiliare in questione confina, in base alle risultanze catastali, da nord ed in senso orario con proprietà ... omissis ... o a.c., proprietà ... omissis ... o a.c., via Trieste, proprietà ... omissis ... o a.c.

3.2 Ubicazione

Le unità immobiliari oggetto di stima si trovano a Solarino nella via Trieste al piano terra del civico 20 e 20/a rispettivamente per garage e appartamento e le coordinate G.P.S. (GMS) sono: Latitudine Nord: 37°6'3,64" e Longitudine Est: 15°6'52,47".

L'immobile, nel suo complesso, risulta ricompreso in un edificio ad una sola elevazione f.t. oltre al torrino scala presente al piano primo che permette l'accesso al lastrico solare.



L'accesso all'appartamento avviene tramite un portoncino d'ingresso posto sulla pubblica via che immette direttamente nel vano ingresso/scala, mentre il garage è accessibile con varco carraio direttamente dalla via Trieste ed è messo in comunicazione con l'appartamento tramite una porta interna che consente direttamente l'accesso dal garage al vano ingresso/scala.

Lo stabile si trova in una zona a carattere residenziale di normale densità edilizia (zona B1 di P.R.G.), urbanizzata già sul finire degli anni '80 ed oggi oggetto di modesta trasformazione tramite interventi di manutenzione edilizia e/o demolizione e ricostruzione. La zona risulta servita in maniera adeguata per l'ambito comunale di cui trattasi e totalmente urbanizzata.

A poca distanza dallo stabile sono presenti le principali attività del Comune che costituiscono nel loro insieme una delle zone a maggiore densità urbanistica.

3.3 Stato di possesso

Sia l'appartamento che il garage risultano occupati ed abitati dalla debitrice che vi ha stabilito la propria residenza.

Le unità immobiliari risultano interamente in piena proprietà de ... *omissis* ... giusto atto di donazione in Notar Egidio Santangelo del 16.3.2006 trascritto il 18.3.2006 ai nn. 7974/3996 da potere di ... *omissis* ... nato il ... *omissis* ... a ... *omissis* ...; al predetto ... *omissis* ... gli immobili sono pervenuti giusta successione di ... *omissis* ... nata a ... *omissis* ... il ... *omissis* ... e deceduta il ... *omissis* ..., successione registrata a Siracusa il 31.1.2006 al n. 129/386/6 e trascritta il 23.9.2008 ai nn. 21976/14657; alla



predetta ... *omissis* ... le unità immobiliari sono pervenute per averli edificati giusta licenza edilizia n. 14/1976 del 23.2.1976 rilasciata dal Comune di Solarino su stacco di terreno edificabile pervenuto in parte giusto atto di donazione in Notar Adorno del 8.1.1960 trascritto il 14.1.1960 ai nn. 908/829 ed in parte giusto atto di donazione in Notar Adorno del 11.3.1964 trascritto il 11.3.1964 ai nn. 6838/6134, entrambi da potere di ... *omissis* ... nata il ... *omissis* ... a ... *omissis*

3.4 Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

In riferimento a quanto riportato dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta dal dott. Stefano Paderni, notaio in Locri, in data 7.9.2015 ed allegata al fascicolo della esecuzione immobiliare iscritta al n. 253/2015 R.G.Es. del Tribunale di Siracusa ed alle risultanze emerse in corso di redazione della presente relazione si riportano i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene:

a) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;
- nessuna convenzione matrimoniale o altro peso o limitazione;

b) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura:

- n°1 iscrizione di ipoteca N. 16060/3627 del 27.6.2007 derivante da atto di mutuo in notaio Egidio Santangelo del 25.6.2007 per la complessiva somma di € 109.500,00 di cui € 73.000,00 per concessione di mutuo, in favore di ...



omissis ..., con sede in ... *omissis ...*, contro ... *omissis ...*, nata a ... *omissis ...* il ...

omissis ... e contro ... *omissis ...*, nato a ... *omissis ...* il ... *omissis ...*;

- n°1 trascrizione N. 11330/8536 del 4.8.2015 derivante da pignoramento immobili del Tribunale di Siracusa del 15.7.2015 n. 2896, a favore di ... *omissis ...* con sede a ... *omissis ...* e contro ... *omissis ...*, nata a ... *omissis ...* il ... *omissis ...* .

c) altre informazioni per l'acquirente, sulla base di quanto è stato possibile accertare

- non è presente alcuna spesa straordinaria già deliberata e non ancora scaduta;
- non è presente alcuna spesa condominiale scaduta e non regolarizzata relativamente agli ultimi 2 anni;
- non sono presenti altre cause in corso;

3.5 Situazione urbanistica

Come già evidenziato, l'unica pratica edilizia presente agli archivi del comune di Solarino e relativa agli immobili oggetto di consulenza risulta essere la licenza edilizia n° 14 del 23.2.1976 in testa alla signora ... *omissis ...* (nonna paterna della attuale proprietaria ... *omissis ...*).

Non risulta protocollata nessuna altra documentazione relativa ad ulteriori varianti e/o nuovi progetti né risulta rilasciato certificato di abitabilità/agibilità.

L'immobile allo stato dei luoghi presenta evidenti difformità rispetto al progetto allegato alla Licenza Edilizia n° 14. Oltre ad una diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni, risulta evidente la chiusura di parte del cortile interno centrale (in progetto



circa mq 52) che oggi presenta una superficie di circa mq 7,5 e la chiusura totale del cortile interno posto nell'angolo a nord-ovest dell'immobile. Tali abusi, a parere dello scrivente, sono stati realizzati difformi ab origine rispetto a quanto autorizzato in quanto, durante il sopralluogo, è risultato chiaro che l'apparato strutturale globale di piano terra risultasse realizzato in unica soluzione esecutiva. Inoltre, dalla planimetria catastale in atti, depositata in data 11.2.1986, si evidenziano già le dette difformità rispetto allo stato autorizzato nel 1976.

Di successiva epoca, invece, sembra essere la realizzazione di setti murari in conci calcarei (blocchetti) che, eseguiti in sopraelevazione dei muri d'attico del soprastante lastrico solare cui si accede dal vano scala presente all'ingresso della abitazione, sostengono una copertura di tipo provvisoria autoportante in lamierino con interposto materiale termoisolante comunemente detta "termo-copertura" che, verosimilmente, avrebbe dovuto proteggere la terrazza dal caldo e dalla pioggia nelle intenzioni di chi ebbe a deciderne la collocazione.

Per gli abusi presenti sul lastrico solare sarà necessario provvedere alla loro integrale rimozione in pristino tramite lo smontaggio della termo-copertura presente e la rimozione dei setti in conci di tufo per l'altezza eccedente quella normale di un parapetto. Tale intervento comporta un costo esecutivo quantificabile in circa € 2.800,00 comprensivo degli oneri di trasporto a discarica.

Relativamente agli abusi presenti al piano terra, risultando evidente, per quanto prima relazionato, che gli stessi siano stati realizzati dopo il 23.2.1976 (data del rilascio della citata



licenza edilizia) e prima del 11.2.1986 (data di presentazione in catasto delle piante), bisognerà presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 secondo il quale: *"...In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ... omissis .. fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda..."*.

Secondo le norme tecniche allegate al P.R.G. di Solarino per la zona omogenea denominata B1 (zona in cui ricadono le unità immobiliari in esame) è realizzabile una volumetria di 5 mc/mq che, per il lotto in esame, esteso circa mq 180, significa la possibilità di edificare circa 900 mc e, utilizzando l'altezza lorda rilevata di circa m 3,50, si ottiene una superficie lorda edificabile di circa mq 260 e, quindi, superiore a quella presente pari a lordi mq 178. Inoltre, il regolamento edilizio descrive i cortili come *"... spazio interno nel quale la normale libera davanti ogni finestra non è inferiore ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza massima della parte che lo delimitano e la superficie di pavimento non è inferiore ad $\frac{1}{8}$ di quello delle pareti che lo circondano, per gli interventi sull'esistente"*

Applicando le dette prescrizioni al caso in esame si ottiene una normale libera pari ad almeno $\frac{1}{2} \times 3,50 \text{ m} = 1,75 \text{ m}$ ed una superficie di pavimento minima pari a $\frac{1}{8} \times 3,50 \times (1,75+4,25) \times 2 = 5,25 \text{ mq}$. Dal rilievo effettuato si evidenzia chiaramente che la dimensione minima del cortile è m 1,75 e la sua superficie è mq 7,43 e, quindi, conforme ai dettami di



regolamento. Relativamente alla destinazione d'uso degli ambienti in rapporto alla loro superficie minima e al rapporto aero-illuminante minimo si evidenzia che la superficie minima di regolamento risulta sempre soddisfatta, mentre per poter classificare la camera 1 come vano abitabile bisognerà riaprire la finestra, attualmente murata, che permetteva di prendere luce ed aria da altro cortile interno attualmente destinato a ripostiglio e con la copertura temporaneamente chiusa in lastre traslucide tipo "plexiglass".

A parere dello scrivente gli abusi urbanistici presenti al piano terra dell'immobile sono sanabili con un costo non inferiore ad € 7.500,00 comprensivo di competenze tecniche, oneri concessori in sanatoria, contributo sul costo di costruzione, tasse, costo lavori edili di adeguamento, adeguamento impianto elettrico e pratica di abitabilità.

Allo stato gli immobili non risultano dotati di certificati di abitabilità/agibilità e gli impianti presenti non risultano conformi alle vigenti disposizioni normative.

L'appartamento è sprovvisto di APE e, pertanto, secondo quanto richiesto dal Giudice, si è provveduto alla sua redazione e al relativo inoltro al catasto energetico fabbricati della regione Sicilia in data 9.2.2018.

3.6 Descrizione analitica dei beni

Le unità in oggetto sono ricomprese in un edificio ad una sola elevazione f.t., oltre il torrino scala, posto lungo il margine nord della via Trieste al civico 20 nel comune di Solarino (SR).

L'edificio è costituito da una struttura del tipo in muratura con impalcato di copertura del tipo misto in c.a. e laterizi.



Le pareti di tamponamento sono in conci calcarei squadrati (blocchetti calcarei) ed i tramezzi divisorii interni sono in muratura di mattoni laterizi forati ad un foglio; l'altezza interna utile è variabile in funzione della presenza di controsoffittature e, comunque, indicata nell'elaborato grafico allegato; l'altezza interpiano risulta, invece, di metri 3,50.

I prospetti risultano intonacati a civile e finiti con pitturazione per esterni e dotati di basamento lapideo per una altezza media di cm 40. Il vano scale non è rivestito. L'unità residenziale, cui si accede direttamente dalla via Trieste e che risulta in comunicazione con il garage, è sita al piano terra ed è composta da ingresso, corridoio, cucina, 2 bagni, 2 camere e ripostiglio oltre ad un cortile interno di proprietà esclusiva.

Le finiture sono come segue riassumibili:

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti e rivestimento delle pareti dei bagni in ceramica;
- infissi interni del tipo tamburato e impiallacciato e non tutti uguali, serramenti esterni metallici del tipo monoblocco con e senza avvolgibile e/o persiane, portoncino d'ingresso all'unità in metallo verniciato e saracinesca avvolgibile zincata a protezione del garage;
- servizi igienici provvisti di pezzi igienico-sanitari di qualità commerciale;
- impianti elettrico e idro-sanitario in parte sotto traccia ed in parte a vista;
- impianto di riscaldamento non presente.

Lo stato manutentivo dell'intero edificio è scadente, quello dell'appartamento è mediocre, quello del garage è scadente.



SUPERFICI APPARTAMENTO

Locale	Superficie netta (mq) (pavimento)	Coefficiente di utilizzo (D.P.R. 138/98)	Superficie commerciale (mq) (compresi i muri)	Esposizione	Stato manutentivo
Ingresso	12,42	1,00	14,90	Sud	Mediocre
Corridoio	33,12	1,00	39,70	Cieco	Normale
Cucina	18,45	1,00	22,10	Cortile interno	Normale
Bagni	10,16	1,00	12,20	Cortile interno	Mediocre
Camera 1	23,40	1,00	28,00	Cieca	Normale
Camera 2	20,92	1,00	25,10	Cortile interno	Normale
Ripostiglio	8,40	0,50	5,00	Cielo	Scadente
Cortile interno	7,44	0,50	4,40	Cielo	Scadente
TOTALE	134,31		151,40		



SUPERFICI GARAGE

Locale	Superficie netta (mq) (pavimento)	Coefficiente di utilizzo (D.P.R. 138/98)	Superficie commerciale (mq) (compresi i muri)	Esposizione	Stato manutentivo
Garage	21,38	1,00	25,60	Sud	Scadente
TOTALE	21,38		25,60		

3.7 Valutazione complessiva dei beni

La valutazione immobiliare si esegue in base ai tre criteri di seguito descritti, assumendo infine, come risultato effettivo di stima, il valore corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti.

- **Stima per costo di costruzione**

Con tale metodo il valore di un immobile è determinato come somma dei costi di acquisto del suolo e di costruzione della fabbrica, poi accresciuti di una congrua percentuale costituente il Profitto Normale dell'Imprenditore per organizzazione e rischio d'Impresa.

Tale valore, corrispondente a quello dell'immobile a nuovo, viene infine decurtato di una congrua percentuale che tenga conto dell'eventuale grado di vetustà e stato manutentivo dello stesso.

- **Stima per confronto**

Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili tramite informazioni desunte da compravendite effettuate per immobili simili in zone adiacenti, di cui si è



a conoscenza del valore di mercato in funzione di tale parametro.

Successivamente si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto.

Inoltre si è assunta come base di ragguglio per la stima con tale metodo quella desunta dalle pubblicazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e relative al I semestre del 2017 (Fonte Agenzia del Territorio) ultima stima disponibile.

- **Determinazione del valore 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 (cfr. dati OMI).

Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di manutenzione e ammortamento, sfitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, etc. ottenendo così il reddito annuo netto.

Questo ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario.

Si procede qui appresso ai conteggi estimativi esponendo il risultato per arrotondamento a Euro 100,00 per difetto.

3.7.1 Consistenza immobiliare

Le unità in esame si sviluppano per una superficie commerciale totale (calcolata secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98) di mq 151,40 per l'appartamento e di mq 25,60 per il garage ed essendo l'altezza interpiano pari a m 3,50 il corrispondente volume v.p.p. complessivo risulta di mc 619,50.

3.7.2 Stima per costo di costruzione

Si valuta il costo di costruzione in €/mc 150,00 e l'incidenza per acquisto area in €/mc 30,00.



Procedendo nel calcolo si ricava che l'incidenza per l'acquisto dell'area è mc 619,50 x €/mc 30,00 = € 18.585,00, mentre l'incidenza per il costo di costruzione è mc 619,50 x €/mc 150,00 = € 92.925,00.

Per cui i costi totali di realizzazione ammontano a complessivi € 111.510,00.

A tale somma va aggiunto l'utile di impresa (25%) e, sulla somma, va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (30%).

In definitiva si ottiene:

- Costo di realizzazione:	€ 111.510,00
- Utile Impresa (25%):	<u>€ 27.877,50</u>
Sommano	€ 139.387,50

cui va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (30%) pari a € 41.816,25, ottenendo, in definitiva, il probabile valore venale delle unità immobiliari pari a €97.571,25.

3.7.3 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e la relativa collocazione urbana, si valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 500,00 per l'appartamento ed in €/mq 400,00 per il garage.

Sviluppando il calcolo si determina: mq 151,40 x €/mq 500,00 + mq 25,60 x €/mq 400,00 = € 75.700,00 + € 10.240,00 = € 85.940,00.



3.7.4 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo complessivo in € 4.800,00 (12 mensilità da € 400,00); le detrazioni per affitto, inesigibilità, tasse etc. pari al 25%; il saggio di capitalizzazione pari al 4,0%.

Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

- Reddito annuo lordo:	€ 4.800,00
- Detrazioni per affitto, inesigibilità etc. 25%	<u>€ 1.200,00</u>
Reddito annuo netto	€ 3.600,00

Quindi, il valore per capitalizzazione del reddito risulta: $3.600,00 \times 100/4,0 = € 90.000,00$.

3.7.5 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale dell'immobile suddetto:

$1/3 \times (\text{€ } 97.571,25 + \text{€ } 85.940,00 + \text{€ } 90.000,00) = \text{€ } 91.170,42$ ed in cifra tonda € 91.100,00.

4. CONCLUSIONI

Gli immobili di cui si è trattato nella presente relazione risultano in piena proprietà per l'intero al ... *omissis* ... ed il loro valore di mercato senza detrazioni ammonterebbe ad € 91.100,00 come prima calcolato.

Come già relazionato, però, gli immobili in oggetto necessitano di interventi tecnici ed edilizi per la loro regolarizzazione sotto il profilo urbanistico e catastale il cui costo deve essere detratto dal valore di mercato sopra riportato.



Considerando che i costi per la regolarizzazione degli immobili sono come appresso riassumibili:

- 1) € 800,00 per le spese di aggiornamento catastale;
- 2) € 2.800,00 per la rimozione delle superfetazioni presenti sul lastrico solare;
- 3) € 7.500,00 per sanare gli abusi presenti al piano terra;

e che il loro totale ammonta ad € 11.100,00, risulta che il valore complessivo degli immobili oggetto della presente consulenza è di € 80.000,00.

Pertanto, sulla base delle caratteristiche dei beni oggetto di stima, appartamento e garage, sulla base delle certificazioni catastali, delle relative informazioni ricevute presso gli uffici comunali competenti, dei rilievi tecnici e della ricognizione visiva eseguiti durante le operazioni peritali e dell'applicazione dei metodi di stima illustrati, si è determinato il valore venale complessivo degli immobili sopra emarginati in **€ 80.000,00** (diconsi Euro ottantamila/00).

Con la presente relazione di stima, il sottoscritto C.T.U. Dott. Ing. Antonino Greco ritiene di aver adempiuto esaurientemente all'incarico conferito dalla S.V. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Siracusa, lì 12 febbraio 2018

IL C.T.U.
Dott. Ing. Antonino Greco



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular professional stamp. The stamp contains the text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI PROV. DI SIRACUSA * 1284'. The signature is written in a cursive style.



Allegati:

- Copia visura e planimetria catastale;
- Copia titolo di provenienza;
- Verbale di sopralluogo;
- Copia richiesta atti al Comune di Solarino;
- Copia stralcio della licenza Edilizia n° 14 del 26.2.1976;
- Elaborati grafici Tav. 1 e Tav. 2;
- Copia Attestato di Prestazione Energetica e trasmissione al catasto regionale;
- Copia corrispondenza e ricevute raccomandate a/r.

