

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n°242/2020 R.G.Es.Imm.

promossa da **Marturana Pietro**

contro 

I

G.E. Dott.ssa Alessia ROMEO
C.T.U. Arch. Giuseppina CORSO



INDICE

| | |
|--|--------|
| 1. Premessa..... | pag.03 |
| 2. Scopi della relazione del C.T.U..... | pag.03 |
| 3. Verifica completezza documentazione Ipotecaria e catastale.. | pag.07 |
| 4. Descrizione delle Operazioni Peritali e Sopralluoghi..... | pag.07 |
| 5. Identificazione ed Individuazione dei beni oggetto del pignoramento..... | pag.08 |
| 6. Indicazione e individuazione del Bene..... | pag.09 |
| 6.1 caratteristiche e destinazione della zona di cui fa parte il fabbricato | pag.09 |
| 6.2 descrizione dello stato dei luoghi – caratteristiche interne ed esterne del Bene..... | pag.10 |
| 7. Stato di Possesso del Bene..... | pag.11 |
| 7.1 Formalità, Vincoli, Oneri gravanti sul Bene..... | pag.11 |
| 7.2 Formalità, Vincoli, Oneri gravanti che verranno regolarizzati | pag.11 |
| 7.3 altre informazioni per l'acquirente..... | pag.12 |
| 8. Regolarità sotto il profilo edilizio ed Urbanistico del Bene..... | pag.12 |
| 9. Eventuali costi per regolarizzare il Bene.. .. | pag.13 |
| 10. Valutazione del Bene..... | pag.13 |
| 10.1 Stima Sintetica in base al valore di libero mercato..... | pag.14 |
| 10.2 Stima per capitalizzazione del reddito..... | pag.16 |
| 11. Valutazione complessiva del Bene..... | pag.17 |
| 12. Conclusioni..... | pag.18 |
| 13. Elenco Allegati..... | pag.18 |



Premessa

Con decreto di nomina dell'esperto in data 20/07/2021 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. 242/2020 R.G.Es.**, promossa dal Creditore Procedente, **Marturana Pietro** contro ██████████, in qualità di debitrice esecutata, al fine di identificare e valutare i beni pignorati con il suddetto procedimento esecutivo. In data 26/07/2021, la sottoscritta CTU, accettava l'incarico e depositava telematicamente la seguente dichiarazione:

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

Nell'udienza del 27 gennaio 2022, Il Giudice dell'Esecuzione, la dott.ssa Alessia Romeo, concede termine sino a trenta giorni prima dell'udienza del 21/04/2022, per il deposito della relazione in Cancelleria e per l'invio delle copie alle parti.

2_Scopi della relazione del CTU

Il Giudice dispone che l'esperto:

A. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

B. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;

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

C. **PROVVEDA**



- all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
- alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

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

1. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
2. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
3. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
4. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
5. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:



domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;

atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

iscrizioni di ipoteche;

trascrizioni di pignoramenti;

altre informazioni per l'acquirente concernenti:

l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);

eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

7. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 11, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del



Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

8. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. Il lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

9. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;



- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

10. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

11. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

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

3_Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale

- Risulta agli atti, Certificato Notarile, sostitutiva del certificato Ipo -Catastale ai sensi della legge. 302/1998, redatta dal dottor Ferrara Giuseppe, Notaio in Augusta, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Siracusa in data 29/12/2020.

- È presente l'atto di pignoramento del 21/09/2020 .

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 Augusta richiedendo, tramite istanza, la seguente documentazione relativa agli immobili in oggetto;

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

b) la certificazione urbanistica;

c) le pratiche edilizie svolte relative all'immobile;

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



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

presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

La sottoscritta giorno 27 ottobre 2021, ha effettuato presso gli Uffici dell'Agenda del Territorio di Siracusa le visure catastali storiche del compendio pignorato con le corrispondenti planimetrie e l'estratto di mappa, ed ha potuto constatare che i dati identificativi del bene oggetto della stima, convengono in (cfr. allegato 2):

- **(Bene)_immobile sito in Augusta (SR), in via Giuseppe Garibaldi n.79 – piano 6 – censito nel NCEU al foglio 91, p.lla 4256, sub.10, zona 1, cat. A/3, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale 170 mq, rendita € 640,41, proprietà [REDACTED] –VLNGNE67D53A494J - per 1/1 di proprietà, in regime di separazione legale dei beni.**

4.1_ Sopralluogo presso il bene oggetto del pignoramento

Giorno 8 novembre 2021, come preventivamente comunicato a mezzo raccomandata A/R alla parte debitrice, la sig.ra [REDACTED] e tramite posta elettronica certificata PEC all'avvocato Rosa Lanteri, legale rappresentante del creditore procedente il sig. Marturana Pietro e al custode nominato dal G.E., per il bene in questione, l'avvocato Giovanna Pizzo (cfr. allegato 3), la sottoscritta si è recata sui luoghi di via Giuseppe Garibaldi n.80 ex 78, presso il Comune di Augusta, per dare inizio alle operazioni peritali del compendio pignorato, insieme all'avvocato Giovanna Pizzo, nominata custode del bene, giusta ordinanza del 20/07/2021. In tale giorno la sottoscritta, è potuta accedere all'interno dell'appartamento ed esperire così, le indagini di rito, effettuando dei rilievi metrici e fotografici dell'immobile, al fine di verificare la rispondenza dello stato di fatto, alla documentazione catastale acquisita prima del sopralluogo (cfr. allegato 4_verbale di sopralluogo).

5_ Identificazione ed Individuazione del bene oggetto del pignoramento

Dalla lettura dell'atto di pignoramento del 21/09/2020 è possibile individuare il seguente bene pignorato:

- **Unità immobiliare sita nel Comune di Augusta (SR), in via Giuseppe Garibaldi n.78 (oggi n.80) – piano 6 - censito nel NCEU al foglio 91, p.lla 4256, sub.10, zona 1, cat. A/3, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale 170 mq, proprietà per 1/1 di Eugenia Valenti.**



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

Dal confronto tra i dati specificati nell'atto di pignoramento ed i dati emersi dalle visure catastali storiche, con le corrispondenti planimetrie e l'estratto di mappa, reperiti dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa si è riscontrato che: *il bene sopra descritto, individua l'immobile al foglio 91 particella 4256, sub. 10 al civico 78 (oggi 80)*

6_Indicazione e Individuazione del Bene

Il lotto esecutato è composto da:

Abitazione Civile

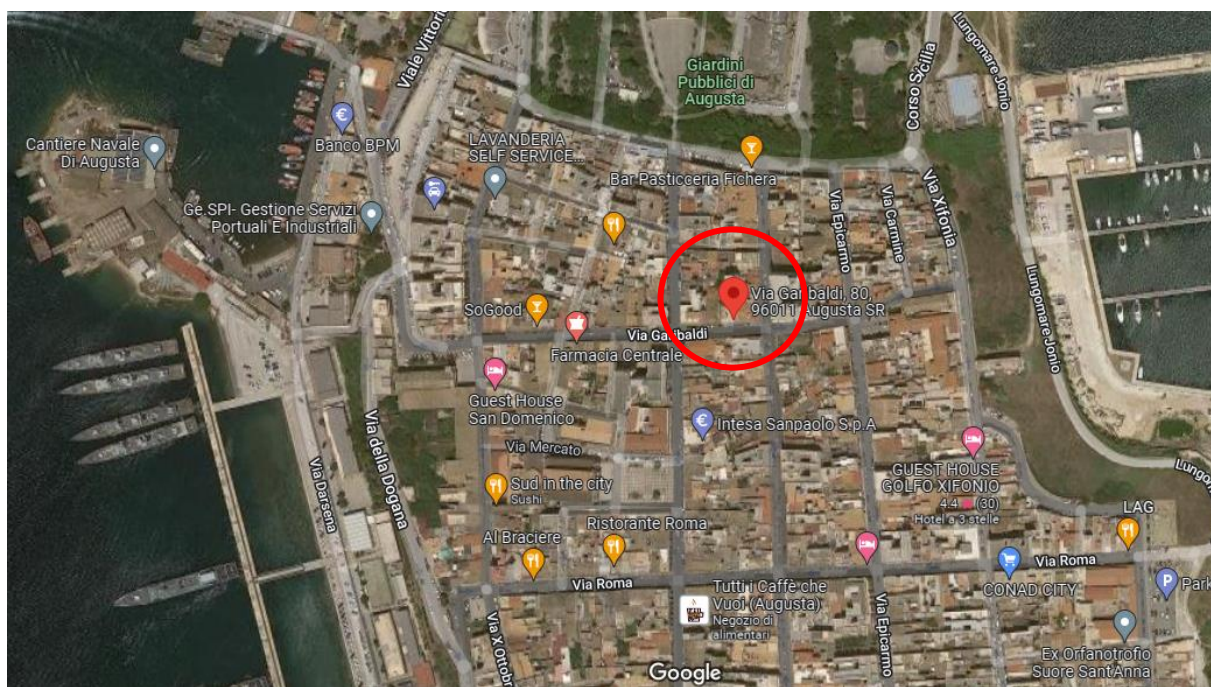
Tipologia: linea

Ubicazione: Via Giuseppe Garibaldi, 78 - piano 6

Dati Catastali: NCEU foglio 91 – particella 4256 – sub. 10

Coordinate G.P.S.: Lat.: 37° 5' 28.224" (37.25784) – Long.: 15° 13' 57.252" (15.23257)

(rilevate attraverso Google Earth)



Individuazione del lotto in mappa

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

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche (relative alla posizione in ambito urbano, l'ubicazione e gli accessi, la tipologia, i confini, l'identificazione catastale, ecc.), il compendio pignorato è ubicato nel territorio di Augusta (SR), in una zona centrale della città, in prossimità di molte attività commerciali presenti nelle



vicinanze, come edifici scolastici, chiese, edifici pubblici ecc., infatti si trova a 400 m dal Duomo di Augusta, dista 450 metri dal porto Xiphonio e 300 m dai giardini pubblici.

L'edificio degli anni '60 di cui il compendio pignorato fa parte, si sviluppa su 6 livelli fuori terra con il piano terra adibito a locali commerciali e un terrazzo soprastante; l'appartamento si sviluppa sull'asse nord-sud, infatti ha un'esposizione a sud su via Garibaldi, mentre a nord si affaccia sul cortile di un'altra proprietà.

Il tessuto edilizio della zona è abbastanza regolare e compatto, l'edificio dove si trova l'appartamento pignorato al piano sesto, si presenta in un discreto stato di conservazione (così come rilevato al momento del sopralluogo).

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

L'unità immobiliare in questione, fa parte di un edificio realizzato alla fine degli anni '60, si accede all'unità immobiliare dal pianerottolo del 6° piano dell'edificio su indicato, al civico 80.

L'appartamento al suo interno è così composto: da un ingresso di forma rettangolare, illuminato da faretti incassati nel controsoffitto, dal quale si accede attraverso un'ampia apertura al soggiorno doppio, dotato di due porte/finestre con affaccio attraverso un balcone, sulla via principale, a sinistra dell'ingresso abbiamo la cucina; attraverso un lungo corridoio si accede alla zona notte e ai servizi, infatti abbiamo tre camere da letto e due bagni, dato che l'unità immobiliare si sviluppa longitudinalmente, abbiamo sul lato sud un'ampia veranda chiusa a vetri, adibita a lavanderia con un ripostiglio. Tutti gli ambienti sono dotati di finestre e/o porte/finestre, in particolare la cucina, uno dei due bagni ed il corridoio, si affacciano su di un grande cavedio, pertanto sono garantite le condizioni di salubrità. L'altezza media interna degli ambienti è di 3,00 m circa, ci sono alcune zone con controsoffitto.

Gli infissi esterni sono originari in legno verniciato bianco, con cassonetto interno e avvolgibili esterne in PVC; tranne nel bagno e nella veranda chiusa con vetrate, dove gli infissi sono in pvc bianco; le porte interne in legno bianco tamburato.

Il pavimento è in parquet, tranne nel bagno, dove le piastrelle sono in gres color beige e marrone, le pareti e soffitti sono intonacati e rifiniti con idro-pittura bianca, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in gres per un'altezza di 2,00 m circa in corrispondenza dei pezzi sanitari.



L'unità abitativa è provvista di impianto idrico, fognario, elettrico, vi sono installati dei climatizzatori per il raffrescamento degli ambienti, vi è l'impianto a metano, ma al momento non risulta attivo, mancano gli elementi interni. Lo smaltimento delle acque "nere" è affidato alle condutture legate alla rete fognaria comunale, mentre lo smaltimento delle acque "bianche" avviene tramite pluviali e grondaie in PVC. L'unità abitativa è stata ristrutturata, ma presenta delle parti degradate che interessano zone del soffitto e delle pareti, come umidità e distacchi di intonaco, soprattutto nella zona notte.

Dal punto di vista strutturale, l'edificio è costituito da una struttura in cemento armato, i divisori interni invece sono realizzati in laterizio forato da 12 cm intonacati a civile e tinteggiati con pittura lavabile, il solaio è in latero- cemento. Esternamente l'edificio è tinteggiato con intonaco plastico di color chiaro, con finiture anni '70.

7 - Stato di possesso del bene

- Dalla Certificazione Notarile, sostitutiva del certificato Ipo -Catastale ai sensi della legge. 302/1998, redatta in data 29/12/2020, dal dottor Ferrara Giuseppe, Notaio in Augusta, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Siracusa e dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari emerge che:

- Alla sig.ra [REDACTED], l'immobile era pervenuto tramite atto di compravendita di giorno 1 dicembre 2009, notaio Giambattista Coltraro di Augusta, rep. 4238, trascritto in data 2 dicembre 2009 ai nn. 26818/18742, da potere dei signori Franco Liborio, Franco Salvatore e Franco Franca.

Ad oggi l'appartamento posto al piano sesto – scala D – in via Giuseppe Garibaldi al civico 78, presso il comune di Augusta (SR), risulta essere abitato dalla sig. Valenti Eugenia – debitrice esecutata.

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

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

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

La sottoscritta, 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 le seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) pregiudizievoli (cfr. allegato 5):

- **Trascrizione** contro del 6/11/2020_(Registro Generale 16634- Registro Particolare 12013), nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento del 29/09/2020 rep. n. 2274/2020, a favore di Marturana Pietro contro [REDACTED].

7.3 - Altre informazioni per l'acquirente

Sull'immobile di proprietà della sig. [REDACTED], risulta a debito l'importo di € 379,65 relativo alla ripartizione dei lavori interni eseguiti nell'u.i. sita al piano terra, a seguito di infiltrazioni da parti comuni, questo per quanto riguarda le quote straordinarie relative al condominio di cui l'appartamento a sesto piano fa parte. Per quanto riguarda invece le quote ordinarie, la sig.ra Valenti risulta regolare con i pagamenti; tutto questo quanto riportato dall'amministratore pro-tempore dott. Alessandro FAZIO del condominio di Via Giuseppe Garibaldi n.80, Augusta (cfr. allegato 6).

8 - Regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico del bene

La sottoscritta, per verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e del possesso del certificato di abitabilità (in caso di opere abusive, l'indicazione di eventuale sanabilità, dei relativi costi e la presenza di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/'85, 724/'94 e 326/'03), ha presentato una richiesta di accesso agli atti, in data 19/11/2021, all'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta, acquisendo la seguente documentazione (cfr. allegato 7):

- Progetto approvato del 9/08/1967;
- certificato di abitabilità del 1/07/1968, in riferimento alla domanda presentata dal sig. [REDACTED]

- Dal sopralluogo effettuato e dal rilievo metrico, ad oggi lo stato di fatto dell'unità abitativa risulta difforme sia alla planimetria catastale, sia al progetto approvato; le anomalie riscontrate riguardano alcune modifiche interne e la chiusura a vetri della veranda a nord, pertanto si dovranno calcolare i costi per mettere in regola l'appartamento dal punto di vista urbanistico e catastale (cfr. allegato 08 – planimetria dello stato di fatto).



9 - Eventuali costi per regolarizzare il Bene

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

L'immobile presentando le modifiche sopra descritte risulta sprovvisto anche di certificato di agibilità, quindi sarà necessario presentare una SCA (segnalazione certificata per l'agibilità - art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241).

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

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

TOTALE € 350,00

Per quanto riguarda invece la certificazione energetica dell'unità abitativa 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 9).

10_Valutazione del Bene

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

- il procedimento di **stima sintetica**, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto confrontandola con altri beni con caratteristiche



simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro "superficie commerciale";

- il procedimento di **stima analitico per capitalizzazione del reddito**, in base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili 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 sesto | | | |
| Ingresso | 10,64 | 100,00% | 10,64 |
| Soggiorno – sala da pranzo | 33,76 | 100,00% | 33,76 |
| cucina | 23,00 | 100,00% | 23,00 |
| ripostiglio | 2,32 | 100,00% | 2,32 |
| corridoio | 20,25 | 100,00% | 20,25 |
| bagno | 5,71 | 100,00% | 10,73 |
| bagno | 4,00 | 100,00% | 4,00 |
| lavanderia | 1,15 | 100,00% | 1,15 |
| camera 1 | 11,60 | 100,00% | 11,60 |
| camera 2 | 11,68 | 100,00% | 11,68 |
| Camera 3 | 9,94 | 100,00% | 4,93 |
| Superficie utile | 134,06 mq | | |
| Superficie muri | 21,11 mq | | |
| A) superficie Lorda Catastale | 155.17 mq | | |
| | | | |
| B1) superficie aree scoperte | 19,40 mq | 25,00% | 4,85 mq |
| | | | |
| Tot. superficie commerciale (A+B1) | | | <u>160.00 mq</u> |

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 **155.17 mq**;
- b.1)** di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze e similari) qualora siano comunicanti con i vani principali ed accessori, nella misura del 25% della superficie, pari a **mq 4,85**

Sul sito dell'Agencia del Territorio, nella sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative agli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie



nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Naturalmente questo dato può ancora subire piccole modifiche dovute a variabili commerciali e che non è possibile determinare matematicamente e in modo puntuale per tutto il territorio nazionale.

Pertanto dopo aver confrontato i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio di Augusta (valori OMI - prendendo come riferimento i dati del primo semestre 2021 – per abitazioni economiche, oscillanti tra un valore minimo di € 520 ed un valore massimo di € 740) e quelli delle agenzie immobiliari operanti nella zona, relativamente ad immobili simili, si riportano i seguenti dati:

| FONTE | Valori medi in zona €/mq |
|--|---------------------------------|
| <i>Valore OMI</i> | 630,00 |
| <i>Idealista (per immobili simili)</i> | 870,00 |
| <i>Borsino Immobiliare (per immobili simili)</i> | 641,00 |
| MEDIA | 714,00 |

Quindi si assume un valore medio unitario di 714,00 €/mq;

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

$$VR = 160,00 \text{ mq} \times 714,00 \text{ euro/mq} = \mathbf{114.240,00 \text{ euro}}$$

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 - economico, oscillanti tra un minimo di €/mq 2,10 ed un massimo di €/mq 3,10 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 | 2.60 |
| Borsino Immobiliare (per immobili similari) | 3.18 |
| MEDIA | 2,89 |

Quindi considerando la superficie commerciale pari a mq 160,00 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 160,00 x € 2,89 x 12 mesi = 5.549,00 €
- **detrazione per affitto, manutenzione ecc. del 10%:** 5.549,00 € x 10% = 554,90 €
- **reddito annuo netto (Rn):** 5.549,00 € – 554,90 € = 4.994,10 €
- **saggio di capitalizzazione al 4,6 %. avremo:**

$$R/r^* = 4.994,10 \text{ €} / 0,046 = 108.567,39 \text{ €}$$

Quindi il valore trovato dell'immobile attraverso il procedimento di stima analitica è pari a: **VM = 108.567,39 €**

11_Valutazione complessiva del Bene

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 **111.403,69 €**.

A questo però vengono detratte le relative spese per la manutenzione e ristrutturazione di alcune parti ammalorate all'interno dell'appartamento, oltre le spese per regolarizzare le difformità, dal punto di vista urbanistico e catastale, riepilogando i costi da sostenere avremo:



Spese Urbanistiche:

- CILA + sanzione: € 1.500,00 + versamenti per diritti di segreteria e diritti istruzione progetto 60,00 e 36,00 + marca da Bollo 16,00
- Certificato di Agibilità: € 1.000,00

Spese Catastali:

- DOCFA: € 350,00

Totale spese: **€ 2.962,00**

Quindi il valore complessivo dell'immobile, applicando una riduzione del valore di stima in misura pari al 10%, risulta pari a: **97.597,52 €**

12_Conclusioni

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

Lotto di vendita:

- bene 1 (foglio 91 – p.lla 4256 – sub.10) per la proprietà di 1/1 in regime di separazione legale dei beni: **97.597,52 €**

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

13_ Elenco Allegati

Allegato 1: Documentazione fotografica del compendio pignorato;

Allegato 2: Ispezioni catastali

- visure storiche
- planimetrie catastali
- estratto di mappa

Allegato 3: comunicazione operazioni peritali

Allegato 4: verbale di sopralluogo

Allegato 5: Ispezione ipotecaria

Allegato 6: attestazione situazione contabile del bene aggiornata al mese di MARZO 2022

Allegato 7: Ispezione all'Ufficio Tecnico di Augusta-

- progetto approvato del 9/08/1967
- autorizzazione di Abitabilità del 1/07/1968



Allegato 8: Planimetria del bene

- *tav.1 stato di fatto*

Allegato 9: attestato di prestazione energetica APE_

- *APE del 22/03/2022 per l'immobile censito al NCEU al foglio 91 – p.lla 4256, sub.10, con trasmissione al portale Dell'Enea_Ape Sicilia;*

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, 22/03/2022

C.T.U.

Arch. Giuseppina Corso

