

# Tribunale di Siracusa

SEZIONE:

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DELLE  
ESECUZIONI:

**DOTT. SSA CONCITA CULTRERA**

C.T.U.:

**ARCH. MARIA BLANCO**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 257/2021 R.G. Es.  
promossa da AMCO – ASSET MANAGEMENT  
COMPANY S.p.A., e per essa FIRE S.P.A., nei  
confronti dei sigg. *omissis omissis* e *omissis omissis*.**

OGGETTO:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO RIGUARDANTE LA STIMA  
DEL BENE IMMOBILIARE PIGNORATO  
SITO NEL COMUNE DI FLORIDIA (SR) IN  
VIA BARTOLO D'AGOSTINO N. 14,  
ANNOTATO AL N.C.E.U. FOGLIO 18,  
PARTICELLA 134 SUB. 4.**

**STUDIO TECNICO  
Arch. Maria Blanco**

Via Mineo, n. 2  
96100 Siracusa  
Cell. 3913001733

**SOMMARIO**

1. PREMESSA .....	3
2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ..	3
3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI .....	4
4. STIMA DEI BENI IMMOBILI .....	4
5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA .....	20

Ill.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Concita Cultrera della Proc. Esecutiva immobiliare iscritta al numero 257/2021 R.G.Es., promossa da AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A., e per essa FIRE S.P.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Carlo Varvaro, contro i sigg. *omissis omissis e omissis omissis*.

## **1. PREMESSA**

La S.V. Ill.ma in data 25/03/2022 ha nominato il C.T.U., per la **stima del bene pignorato**, nel seguito meglio specificato, la sottoscritta Arch. Maria Blanco, con studio a Siracusa in Via Mineo n.2, regolarmente iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n.756 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, la quale ha prestato il giuramento di rito in data 01/04/2022.

## **2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

Dall'Atto di Pignoramento si riporta che *"... con contratto di mutuo stipulato in data 14.04.2016, rep. 13.798, racc. 10.438, ai rogiti del Dott. Nicola Guarino, Notaio in Siracusa, la Banca Monte dei Paschi di Siena spa, oggi AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, e per essa FIRE SPA, ha concesso ai signori omissis omissis, nato a Siracusa (SR) il omissis (C.F.: omissis), e omissis omissis, nata a Siracusa (SR) il omissis, (C.F.: omissis), un mutuo di credito fondiario di originari € 80.000,00, sensi dell'art. 38 del D.Lgs n. 385/1993, da rimborsare in un periodo di anni trenta, mediante pagamento di n. 360 rate mensili comprensive di capitale e interessi, contratto registrato a Noto il 18.04.2016 al n. 3851T, e spedito in forma esecutiva in data 27.04.2016; - che a garanzia delle obbligazioni derivanti dal suddetto contratto di mutuo di credito fondiario è stata iscritta ipoteca volontaria presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale del Territorio di Siracusa in data 18.04.2016 ai nn. 6431/824, per il montante di € 160.000,00 su un bene immobile di proprietà dei mutuatari sito in Floridia (SR), nella via Bartolo D'Agostino n. 14, censito nel Catasto Urbano del Comune di Floridia al fg. 18, p.lla 134, sub 4; - che i mutuatari si sono resi inadempienti nel pagamento delle rate mensili maturate a far data dal 31.03.2018, sicché alla data del 19.04.2019 il debito dei signori omissis e omissis ammontava ad € 77.099,29 per capitale a scadere dopo l'ultima rata pagata, oltre interessi al tasso convenzionale maturati sulle rate insolute dalla data di scadenza delle singole obbligazioni sino al saldo; - che con lettera del 15.04.2019 la Banca Monte dei Paschi di Siena spa ha comunicato ai mutuatari la revoca degli affidamenti concessi e il recesso dai rapporti da questi intrattenuti con la banca: - che con lettera di diffida del 13.06.2019 la Banca Monte dei Paschi di Siena spa, oggi AMCO, ha richiesto l'immediato pagamento di quanto dovuto; - che con successiva lettera raccomandata a.r. del 06.07.2020 la Banca Monte dei Paschi di Siena spa, oggi AMCO, a mezzo del suo legale, ha invitato i mutuatari al pagamento delle somme dovute; che a fronte dell'inadempimento dei debitori intimati, AMCO – Asset Management Company S.p.a., e per essa Fire S.p.a., con atto di precetto notificato in data 02.08.2021 al signor omissis omissis e in data 16.08.2021 alla signora omissis omissis, a mezzo del servizio postale, ha intimato ai predetti debitori, il pagamento della complessiva somma di € 77.690,23, oltre agli interessi di mora al tasso pattuito maturati far data dal 20.04.2019 al soddisfo, oltre alle spese vive di notifica ed alle*

*successive eventuali, e ciò con avvertimento e diffida che non provvedendo al pagamento nel termine suddetto, l'istante avrebbe proceduto ad esecuzione forzata.”.*

È seguito pignoramento dell'immobile in questione da parte dell'Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio Unico Notificazioni ed Esecuzioni presso il Tribunale di Siracusa.

### **3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI**

Per eseguire la stima del bene immobile richiesta dal Sig. Giudice Istruttore della procedura esecutiva immobiliare, la sottoscritta C.T.U.:

- ha dapprima studiato il fascicolo messo a disposizione;
- in data 05.07.2022 ha inviato, a mezzo Posta Elettronica Certificata, al Comune di Floridia, istanza di accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica del bene;
- in data 29.07.2022 si è recata presso gli uffici comunali di Floridia, Ufficio Tecnico Urbanistica e Sanatoria, per ritirare copia conforme all'originale della documentazione ottenuta dalle ricerche effettuate;
- in data 21.09.2022 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Floridia (SR) in via Bartolo D'Agostino n° 14 per dare inizio alle operazioni peritali effettuando il sopralluogo;
- in data 23.01.2023 si è recata presso gli uffici comunali di Floridia, Ufficio Tecnico, per verificare l'esistenza o meno di eventuali Comunicazioni o Autorizzazioni edilizie post 2016 presentate dagli attuali proprietari, per le difformità riscontrate in sede di sopralluogo, da tale ulteriore ricerca si è avuto esito negativo;
- in data 02.03.2023, ha assunto informazioni presso agenzie immobiliari locali per svolgere indagine sul valore di mercato su immobili simili a quello oggetto di causa e nella stessa area urbana;

## **4. STIMA DEI BENI IMMOBILI**

### **4.I. INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE**

Dall'Atto di pignoramento risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:

*“Unità immobiliare facente parte dell'edificio sito in Floridia (SR), via Bartolo D'Agostino n. 14 e precisamente: Appartamento ubicato a piano primo, composto da quattro vani e accessori; censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Floridia (SR), al fg. 18. P.lla 134, sub. 4, cat. A/3.”;*

Dalla Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Legge 302/98), risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:

*“Abitazioni di tipo economico di categoria A/3 alla Via Bartolo D'Agostino, di vani 7 riportato nel NCEU al Foglio 18 Particella 134 Subalterno 4, rendita € 354,29.”*

Dalle verifiche catastali effettuate on-line presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Siracusa - Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali (piattaforma SISTER) tramite visura storica per immobile, risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:

“Abitazioni di tipo economico in Floridia (SR), via Bartolo D’Agostino, Piano Primo. Censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Floridia al foglio n. 18, Particella n. 134, sub. 4 cat. A/3, classe 3, Consistenza 7 vani, superficie catastale totale 174 m<sup>2</sup>, superficie totale escluse aree scoperte 169 m<sup>2</sup>, RC euro 354.29”;

Dalla consultazione per via telematica in data 02-02-2023, presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Siracusa - Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali (piattaforma SISTER), con l’ausilio dell’Estratto di Mappa catastale con Fogli limitrofi al Foglio 18, sono risultati i seguenti confini catastali del bene immobile in questione:

- Immobile cat. C/6, foglio 18, part. 134, sub 2 al P.T., di proprietà di *omissis omissis*;
- Immobile cat. C/6, foglio 18, part. 134, sub 3 al P.T., di proprietà di *omissis omissis e omissis omissis*;
- Immobile, foglio 18, part. 134, sub 5 al P. Secondo, di proprietà di *omissis Soc. Coop., Sociale, di Soc. Coop. Sociale omissis omissis e di Soc. Coop. Sociale omissis*;
- Immobile “incolto sterrato”, foglio 18, part. 171, di proprietà di *omissis omissis*;
- Immobile, foglio 18, part. 58, di proprietà di *omissis omissis e omissis omissis*;
- Immobile al Catasto Terreni, foglio 18, part. 168, di proprietà di *omissis omissis*;
- Immobile al Catasto Terreni, foglio 25, part. 6550, di proprietà di *omissis omissis*;
- Immobile al Catasto Terreni, foglio 25, part. 6549, di proprietà di *omissis omissis*;
- Immobile foglio 25, part. 2785, al PT di proprietà di *omissis omissis, omissis omissis, omissis omissis omissis e omissis omissis*;

Dai sopralluoghi effettuati dalla scrivente il bene immobile pignorato risulta essere disposto complessivamente secondo la planimetria catastale, rispetto a quest’ultima si riscontrano alcune difformità consistenti nella presenza di un’unica porta-finestra di accesso al balcone prospiciente il lato strada, mentre in planimetria catastale ne risultano due, dalla porta blindata di accesso all’appartamento verso il lato destro non si ha porta di accesso al vano cucina/soggiorno riportata invece in planimetria catastale. Proseguendo il lato sinistro si accede tramite porta al vano adibito a salone (in planimetria catastale risulta cucina) in cui risulta un tramezzo divisorio non corrispondente a quello riportato in Catasto ma spostato più a sud-est per creare un nuovo ambiente adibito a ripostiglio/lavanderia, il vano salone risulta così unico ambiente con il corridoio e si ha una nuova porta-finestra di accesso al P.L. Proseguendo sempre in direzione NE-SO, è stato inserito un tramezzo con una porta che divide il vano salone dal lungo corridoio, un secondo tramezzo con porta che divide in due parti il corridoio, anche questi non riportati in planimetria catastale. Il vano adiacente al secondo P.L. riporta una porta-finestra di accesso a quest’ultimo mentre in planimetria catastale risulta una finestra, inoltre al suo interno si ha un bagno non riportato in planimetria

catastale. Infine nell'ultimo terzo P.L. risultano invertite le tipologie delle bucaure. Risultano infine delle differenze dimensionali nel primo e terzo P.L., nel secondo di minore entità.

Coordinate GPS: Lat. 37.0849589 (N 37°5'5.852") Long. 15.1456145 (E 15°8'44.212").

#### 4.II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

L'unità immobiliare fa parte di una costruzione che presenta la tipica tipologia edilizia del Comune di Floridia, ossia casa con prospetto fronte principale largo 6.50 m, prospiciente la via urbana, con sviluppo retrostante dai 10 ai 30 metri.

Nel caso specifico l'unità immobiliare ha una profondità di circa 33 m e prospetto principale largo complessivamente 6.50 m, su via Bartolo D'Agostino, è sita al piano primo della costruzione che complessivamente consiste nel piano terra adibito a garage, nel primo e nel secondo piano con copertura piana praticabile a terrazzo intervallata dai pozzi luce che si sviluppano lungo l'asse longitudinale e dal corpo scala, si ha unico portone d'ingresso che conduce alle unità immobiliari poste ai piani superiori, tramite corpo scala, dista dal ciglio stradale attraverso opportuni marciapiedi in quanto trattasi di strada urbana.

L'unità immobiliare in questione è catastalmente definita come A/3 ossia "abitazioni di tipo economico", sita al piano primo, realizzata con struttura portante in travi e pilastri in C.A., struttura orizzontale con solai in latero-cemento, pareti perimetrali in muratura di mattoni forati intonacati sulle due facce, copertura piana a terrazzo con solaio in latero-cemento, scala di accesso ai piani superiori in cemento armato.

La tipologia dei serramenti è mista, si hanno maggiormente infissi di presunta recente installazione con telaio in alluminio e vetrocamera doppio muniti di persiane ed infissi più vetusti con serrande, il riscaldamento/raffrescamento dell'appartamento avviene tramite pompe di calore elettriche, l'acqua calda sanitaria è generata da uno scaldabagno a gas (GPL) posto nel primo pozzo luce, la cucina è alimentata da bombola a gas.

Il vigente P.R.G. del Comune di Floridia classifica l'area urbana in cui è inserita, come **zona omogenea B**.

Da "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano:

**"Art. 8.1 (B) – Aree totalmente o parzialmente edificate.**

*Vengono definite zone B tutte le parti del territorio comunale appartenenti al nucleo urbano parzialmente o totalmente edificate oltre quelle denominate Contrada Marchesa, Zona Vignalonga e Zona Vasche oggetto di Piano di Recupero adottato con determinazione n. 01 del 27.02.1990 del Commissario ad Acta, pubblicato ed approvato con Delibera del C.C. n. 349 del 5.12.1991.*

*Le costruzioni potranno essere del tipo isolato, in aderenza oppure in arretramento, cioè distaccate.*

*Nel caso di costruzioni in aderenza sono ammessi "cortili interni" così come definiti dal Regolamento Edilizio. Qualora, sempre nel caso di costruzioni in aderenza, il cortile ricada a ridosso del confine non sarà sufficiente a determinare una costruzione isolata od in arretramento nel tratto considerato, ma la costruzione continuerà ad essere, a tutti gli effetti di legge, costruzione in aderenza.*

*Il tratto di muro in aderenza, in corrispondenza del cortile interno dovrà raggiungere la quota di calpestio dell'ultimo piano realizzato (terrazzo), con esclusione del torrino di copertura della scala.*

*In questa zona sono ammesse nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni e sopraelevazioni che devono attenersi alle seguenti condizioni:*

- a) 9.00 mc/mq per lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 mq;*
- b) 1000 mc complessivi per lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 200 mq;*
- c) 5.00 mc/mq per lotti di terreno aventi superficie superiore a 200 mq.*

*La tipologia edilizia è costituita prevalentemente da edifici a schiera doppia.*

*Le costruzioni possono essere anche del tipo in linea od isolato, anche parzialmente.*

*Nel caso di costruzione isolata e, quindi totalmente non a confine, è obbligatorio il distacco di almeno 5.00 m dal confine stesso se su questo non esistono costruzioni ovvero di 10.00 ma se esistono costruzioni.*

*Nei lotti comprendenti edifici da restaurare o bonificare è fatto obbligo di mantenere inalterate le volumetrie anche se inferiori a quelle realizzabili per la zona.*

*Nel caso in cui le pareti prospicienti non sono finestrate tale distacco può essere contenuto in 5.00 mt.*

*Il distacco tra le costruzioni, nel caso di pareti prospicienti finestrate, anche se una sola parete è finestrata, non potrà essere inferiore a 10.00 mt.*

*L'altezza degli edifici, con riferimento allo spazio pubblico su cui gli stessi prospettano, non potrà essere:*

- a) superiore alla larghezza dello spazio pubblico se questo è minore di 6.00 mt;*
- b) superiore ad 1.5 volte la larghezza dello spazio pubblico se questo è maggiore di 6.00 mt;*
- c) in ogni caso non potrà essere superiore a 11.00 mt (piano terra più due piani) a filo stradale mentre in arretramento dal filo stradale non può superarsi l'altezza massima complessiva di 17,00 mt;*
- d) qualora, pur raggiungendosi le altezze di cui alle precedenti lettere a), b) e c), non venisse impegnata la volumetria complessiva relativa al lotto è ammesso il raggiungimento di altezze superiori:*

*d1) mediante arretramento dell'edificio a partire dal filo stradale; detto arretramento non potrà essere inferiore alla maggiore altezza che si vuole conseguire (...);*

*d2) mediante costruzione dell'edificio a filo stradale sino al raggiungimento dell'altezza ammissibile in funzione dello spazio pubblico e realizzazione della ulteriore volumetria di competenza in arretramento a 45° con partenza dall'altezza massima conseguibile e sino al raggiungimento della maggiore altezza che si vuole conseguire (...);*

*Quanto riportato alla precedente lettera d) resta vincolato e dovrà sempre essere contenuto entro l'altezza massima raggiungibile per la zona pari a m. 17,00 ed entro i limiti volumetrici di competenza del lotto.*

*E' consentito realizzare cortili interni e chiostrine.*

*Nel caso di nuova costruzione, anche se si tratta di ricostruzione, si ha l'obbligo di dotare od integrare l'immobile degli spazi per parcheggio privato fino al raggiungimento della misura minima stabilita dalle norme di legge.*

*E' possibile reperire le aree da destinare a parcheggio privato anche in piani interrati o seminterrati.*

*I nuovi edifici, anche nel caso di ricostruzione, dovranno rispettare le previsioni progettuali con riferimento ad allargamento o riallineamento di fili stradali, integrazione o modifica delle reti infrastrutturali.*

*Il comune, sentiti i competenti uffici, potrà valutare eventuali deroghe ai rapporti tra l'altezza degli edifici e la larghezza dello spazio pubblico su cui gli stessi prospettano in funzione di allineamenti preesistenti da conservare.*

*Avendo tutta la zona B carattere prevalentemente residenziale e terziario saranno consentite utilizzazioni degli immobili esclusivamente per questi usi. Sono vietati, in zona B, depositi e magazzini all'ingrosso ed impianti industriali.*

*Trovano altresì applicazione le norme emanate con disposizioni regionali quali le LL.RR. 71/78, 37/85 e successive modifiche ed integrazioni.*

*Gli interventi sugli immobili ricadenti in zona B ed inseriti negli elenchi degli edifici vincolati e quindi soggetti a tutela da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali restano vincolati alla preventiva acquisizione di nulla osta da rilasciarsi da parte della competente Soprintendenza.*

*Resta demandata alla iniziativa dell'Amministrazione e/o del Consiglio Comunale la facoltà di individuare isolati o parti di isolati della zona B che presentano particolari pregi estetici e/o architettonici assoggettandoli alla redazione di apposito piano particolareggiato."*

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è buona in quanto gli ambienti interni presentano in generale una buona condizione di conservazione dimostrata dalle pavimentazioni (tranne un punto del corridoio in prossimità della porta di accesso dal vano salone) in cui sono presenti delle lesioni delle piastrelle e piccole parti mancanti), dalle pareti ed dal soffitto, si ha un solo vano in stato di cantiere edile, per quanto riguarda l'esterno invece la condizione di manutenzione in generale è più scadente in particolar modo nel solaio del balcone prospiciente il lato strada, in cui in sede di sopralluogo è stata trovata già predisposta opportuna rete di sicurezza, e nelle pareti esterne laterali in cui sono presenti fessurazioni dello strato di finitura e parzialmente dell'intonaco sottostante, per quanto riguarda l'esterno del prospetto principale di affaccio sul lato strada, si presenta in discreto stato conservativo. In corrispondenza dei pozzi luce, si ha uno stato conservativo mediocre/scarso, riferendosi al piano primo dell'unità immobiliare in questione, in zona prossima ad alcune finestre e in prossimità della zoccolatura, qui si hanno zone con differente grado di degrado, con presenza di macchie dello strato di finitura, muffe e parziale distacco di intonaco con fessurazioni di diversa entità, il tutto si evince da documentazione fotografica allegata.

#### **4.III. INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI**

Il bene immobile in questione risulta di proprietà esclusiva dei sigg. *omissis omissis*, nato a Siracusa (SR) il *omissis*, codice fiscale: *omissis*, e *omissis omissis*, nata a Siracusa (SR) il *omissis*, codice fiscale: *omissis*, come si evince da certificazione notarile presente nel fascicolo telematico e dall'atto di compravendita n° 13.797 di Repertorio e n° 10.437 di Raccolta del 14.04.2016, notaio in Siracusa dott. Guarino Nicola, riportato in allegato.

Dai sopralluoghi effettuati il bene immobile risulta occupato dai proprietari pocanzi menzionati.

#### **4.IV. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- non vi sono vincoli connessi al suo carattere storico-artistico;
- non vi sono diritti demaniali;
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali.

#### **4.V. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:**

- Verbale di Pignoramento Immobili atto 80003130897 di Siracusa del 26 ottobre 2021 repertorio n. 3303/2021 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siracusa in data 7 dicembre 2021 al numero generale 21573 e al numero particolare 17393 a favore di AMCO-Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di *omissis omissis* nato a Siracusa in data *omissis* C.F. *omissis* per diritti pari a ½ di piena proprietà, *omissis omissis* nata a Siracusa in data *omissis omissis* per diritti pari a ½ di piena proprietà, dell'immobile sito nel Comune di Floridia (SR). (da Certificazione Notarile).

#### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:**

- non vi è l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene dei debitori pignorati è di proprietà come dimostrato da certificazione catastale e certificato notarile presenti nel fascicolo telematico e dall'atto di compravendita n° 13.797 di Repertorio e n° 10.437 di Raccolta del 14.04.2016, notaio in Siracusa dott. Guarino Nicola, riportato in allegato;
- non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione;
- non vi sono eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- non vi sono eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- non vi è pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

#### **4.VI-VII. REGOLARITÀ DEI BENI IMMOBILI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Floridia (SR) Sezione Urbanistica – Ufficio Tecnico, in seguito ad istanza telematica (a mezzo PEC) inviata dalla scrivente, all’Ufficio Protocollo in data 05 luglio 2022, si è recata in data 29 luglio 2022 per ritirare la seguente documentazione:

- Permesso in Sanatoria n. 152 del 2005 per le opere realizzate nell’immobile sito a Floridia (SR) in via Bartolo D’agostino n. 14 e 14/A in testa alla ditta Faraci Lucia, nata a Floridia il 01/03/1951, C.F. FRCLCU51C41D636A, “*Progetto in Sanatoria di un Fabbricato per civile abitazione*”.

All’interno della Pratica Edilizia depositata al Comune di Floridia, risulta presente copia del Certificato di Idoneità statica del 22 luglio 1995, depositato all’Ufficio del Genio Civile di Siracusa con numero di Protocollo 12438/95 e Pratica n. 4782/CIS.

Dallo studio della documentazione del Permesso in Sanatoria si sono riscontrate alcune difformità rispetto allo stato di fatto, si riporta a seguire il confronto con tale documentazione.

Dallo studio della tavola progettuale si evince che, in riferimento al solo piano primo, ossia l’appartamento in questione, dalla porta blindata di accesso all’appartamento, verso il lato destro, non si ha porta di accesso al vano cucina/soggiorno riportata invece in pianta progettuale. Proseguendo verso il lato sinistro si accede tramite porta al vano adibito a salone in cui risulta un tramezzo divisorio non corrispondente a quello riportato nel progetto in Sanatoria, ma spostato più a sud-est per creare un nuovo ambiente adibito a ripostiglio/lavanderia, il vano salone risulta così unico ambiente con il corridoio e si ha una nuova porta-finestra di accesso al P.L.. Proseguendo sempre in direzione NE-SO, sono state inserite due porte, una che divide il salone dal lungo corridoio ed una porta che divide in due parti quest’ultimo, entrambe le porte con i relativi tramezzi non riportati in planimetria. Il vano adiacente al secondo P.L. riporta una porta-finestra di accesso a quest’ultimo mentre in pianta risulta una finestra, inoltre al suo interno si ha un bagno non riportato nell’elaborato progettuale in Sanatoria. Nell’ultimo terzo P.L. risultano invertite le tipologie delle bucaure, infine si è riscontrata una maggiore difformità dimensionale planimetrica nel primo e terzo pozzo luce, minore nel secondo pozzo luce.

Ai fini della regolarizzazione dello stato riscontrato durante il sopralluogo, la scrivente si è recata nuovamente presso il Comune di Floridia (SR) Sezione Urbanistica – Ufficio Tecnico per assumere le opportune informazioni e da quanto emerso risulta necessario presentare opportuna SCIA in Sanatoria (DPR 380/2001 e sue successive modifiche ed integrazioni, art. 37 (L) Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla *denuncia di inizio attività* e accertamento di conformità; *Revisione del 29 Aprile 2022* Testo aggiornato con la legge n. 120/2020 e legge 34/2022 del 27/04/2022 aggiornato ed integrato con la normativa siciliana introdotta con la l.r. 16/2016, l.r. 16/2017, l.r. 19/2021, l.r. 23/2021 e l.r. 2 /2022, art. 37 (L) Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla *segnalazione certificata di inizio attività* e accertamento di conformità) da parte di un tecnico abilitato, si dovrà considerare il suo onorario, che approssimativamente può consistere in € 1.500,00.

Dalla difformità riscontrata nelle dimensioni dei pozzi luce, l'Ufficio Tecnico ha constatato una variazione di cubatura dell'appartamento rispetto al progetto in Sanatoria, ragion per cui ha affermato che si dovrà pagare una sanzione di € 516.00 + (€ 3.84 euro/m<sup>3</sup>) x 2, quest'ultima riferita al solo aumento di volume dell'appartamento, aumento che risulta essere pari a 23.51 m<sup>3</sup>. Riportando i metri cubi pocanzi menzionati si avrà una sanzione così calcolata:

$$€ 516.00 + (€ 3.84 \text{ euro/m}^3 \times 23.51 \text{ m}^3) \times 2 = € 516.00 + € 180.56 = \underline{€ 696.56}$$

Dalle difformità interne ed esterne, quest'ultime riferite ai pozzi luce, verificate durante il sopralluogo, si dovrà pagare un Costo di Costruzione pari al 12% dell'importo ottenuto dal computo metrico riguardante la totalità delle diversità riscontrate, come da L.R. n. 71 del 1978 art. 36 a seguire, sino al DPR n. 380/2001 e successive modifiche. Con l'ausilio del "Nuovo Prezzario Unico Regionale per il Lavori Pubblici Sicilia 2019" sono stati stimati dei costi, dovuti alle modifiche riscontrate, per un totale approssimativo di euro 12.250.00, ragion per cui si dovrà considerare il 12%, ossia 1.470,00 €.

Per alcuni ambienti abitativi non è rispettato il rapporto (> o =) tra la superficie delle bucaure ed 1/8 della superficie di pavimento dei rispettivi vani, per cui sarà necessario ingrandire tali bucaure presenti con sostituzione degli infissi. Nello specifico si tratta di quattro vani abitativi per i quali si deve prevedere la rimozione degli infissi esistenti, la demolizione di parte della muratura circostante per ridefinire il nuovo infisso, e l'installazione dei nuovi infissi, si stima un costo totale e approssimativo di 6.000,00 €.

Si è verificata anche l'assenza della dichiarazione di agibilità/abitabilità, risulta necessario presentare opportuna SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), considerare i costi relativi a tale regolarizzazione, tra cui spese vive di circa 200.00 euro, in cui sono incluse marche da bollo, diritti di segreteria di 60.00 euro, sanzione di 70.00 euro (art. 24 DPR n. 380/2001), si deve considerare l'onorario per il tecnico incaricato, si è giunti ad un valore complessivo ed approssimativo di 2.000,00 € da sottrarre al valore di stima.

Infine si deve considerare l'aggiornamento della planimetria catastale, per un costo approssimativo di 1.500,00 €.

#### **4.VIII. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.**

Dalle ricerche effettuate attraverso servizio telematico, effettuando una visura presso il Portale Siciliano dell'Energia SIENERGIA, risulta caricato l'attestato di prestazione energetica per l'immobile identificato con i seguenti dati catastali: Foglio 18, Particella 134, Sub. 4; dall'atto di compravendita dell'immobile risulta allegato l'A.P.E. ancora valido per l'unità immobiliare di cui sopra, ragion per cui si è provveduto alla produzione di copia conforme all'originale del documento richiesto nel Decreto di nomina.

Di seguito si riassumono le principali caratteristiche di prestazione energetica dell'immobile, così come riportato nell'allegato APE:

Classe Energetica Globale: G

Prestazione energetica globale: 193.9050 kWh/m<sup>2</sup>anno

Classe Energetica raggiungibile: F

Prestazione energetica raggiungibile: 157.28 kWh/m<sup>2</sup>anno.

**4.IX. VALUTAZIONE DEI BENI.****4.IX.1. CALCOLO DELLE SUPERFICI DEI BENI IMMOBILI.****CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 18 P.LLA 134 SUB. 4.**

Ambienti	Superficie netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Cond. di manutenzione
Ingresso	3.53	1	4.14	Ottima	mediocre
Vano cucina	28.48	1	31.12	ottima	buona
Vano salone	21.61	1	23.16	sufficiente	buona
Ripost./Lav.	6.20	1	7.97	sufficiente	mediocre
Servizio igienico	4.08	1	5.12	sufficiente	buona
Primo pozzo luce	6.39	0.10	6.64*0.10= 0.66	-	scarsa
Corridoio	6.24	1	7.38	-	sufficient
Corridoio	11.68	1	13.81	-	sufficient
Vano in stato di cantiere	15.07	1	17.03	-	-
Vano letto singolo	11.25	1	12.48	sufficiente	buona
Servizio igienico	3.91	1	4.50	sufficiente	buona
Secondo pozzo luce	8.23	0.10	8.67*0.10= 0.87	-	scarsa
Ripostiglio	5.35	1	6.79	sufficiente	sufficient
Vano letto doppio	20.16	1	23.00	sufficiente	buona
Ripostiglio	8.71	1	10.36	sufficiente	sufficient
Terzo pozzo luce	7.13	0.10	7.95*0.10= 0.80	-	scarsa
Balcone	15.97	0.30	17.81*0.30= 5.34	buona	sufficient
Totale superficie commerciale approssimata per eccesso a			174.53 mq <b>175.00 mq</b>		

**4.IX.2. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI.****UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 18 PARTICELLA 134 SUB. 4.**STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari sia on line che sul territorio in riferimento ad immobili simili a quello in oggetto per tipologia edilizia, per sito urbano ma non considerando lo stato di conservazione in quanto sarà valutato con i coefficienti di correzione opportuni, consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), in funzione degli ordinari valori di

mercato correnti in zona in cui ricade l'immobile, si ritiene di poter considerare un valore medio di mercato al mq di € **450,00**.

Il metodo di stima sintetico analizza i diversi elementi e le caratteristiche che determinano il valore di mercato di un immobile.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è applicata la seguente formula:

$$V_c = \delta \times \Delta \times \Omega \times V_m \times S_c$$

Dove:

$V_c$  = valore dell'unità commerciale da stimare;

$\delta$  = caratteristiche di posizione, funzionalità, contesto estetico e contesto sociale della zona ove è situata l'unità commerciale oggetto di stima;

$\Delta$  = caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione del contesto (edificio) in cui è inserita l'unità commerciale;

$\Omega$  = caratteristiche intrinseche dell'unità commerciale oggetto di stima;

$V_m$  = valore medio di un'unità commerciale sita nel mercato in esame;

$S_c$  = superficie commerciale.

Si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = 1,07$$

$$\delta_1 = 1.05 \quad (\text{Zona: coeff centralità e vicinanza})$$

$$\delta_2 = 0.98 \quad (\text{Zona: coeff funzionalità})$$

$$\delta_3 = 1.04 \quad (\text{Zona: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\delta_4 = 1.00 \quad (\text{Zona: coeff sociale})$$

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 0.943$$

$$\Delta_1 = 1.09 \quad (\text{Edificio: coeff funzionalità})$$

$$\Delta_2 = 0.94 \quad (\text{Edificio: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Delta_3 = 1.00 \quad (\text{Edificio: coeff sociali})$$

$$\Delta_4 = 0.920 \quad (\text{Edificio: coeff conservazione})$$

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 0.949$$

$$\Omega_1 = 1.16 \quad (\text{Abitazione: coeff funzionalità})$$

$$\Omega_2 = 1.00 \quad (\text{Abitazione: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Omega_3 = 1.00 \quad (\text{Abitazione: coeff posizione})$$

$\Omega_4 = 0.85$  (Abitazione: coeff dimensione)

$\Omega_5 = 0.962$  (Abitazione: coeff conservazione).

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra di loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo di 0.958.

Accertata la superficie commerciale dell'unità residenziale come segue:

superficie lorda:	166.86 x 100 %	=	166.86 m <sup>2</sup>
area di pertinenza (primo P.L.)	6.64 x 10%	=	0.66 m <sup>2</sup>
area di pertinenza (secondo P.L.)	8.67 x 10%	=	0.87 m <sup>2</sup>
area di pertinenza (terzo P.L.)	7.95 x 10%	=	0.80 m <sup>2</sup>
area di pertinenza (balcone)	17.81 x 30%	=	<u>5.34 m<sup>2</sup></u>
Totale superficie commerciale		=	174.53 m <sup>2</sup>
	approssimato per eccesso a		175.00 m <sup>2</sup>

Avremo un valore dell'unità immobiliare:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 450,00/\text{m}^2 \times 175.00 \text{ m}^2 \times 0.958 & = \text{€ } 75.442,50 \\ & \text{approssimato per eccesso a} & \text{€ } 75.500,00 \end{aligned}$$

### STIMA ANALITICA

Per procedere nella stima del valore di mercato di un immobile urbano attraverso il procedimento analitico occorre conoscere il valore del saggio di capitalizzazione da utilizzare. Dalla seguente formula si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima  $V_m$ .

Si ha:

$$V_m = R_N/r$$

dove  $r$  è il saggio di capitalizzazione ed  $R_N$  è il reddito netto futuro, costante e posticipato.

Per il calcolo del saggio medio occorre applicare la seguente formula:

$$r_m = \Sigma R_i / \Sigma V_i$$

$\Sigma R_i =$  sommatoria dei redditi netti futuri, relativi a fabbricati simili presi a riferimento

$\Sigma V_i =$  sommatoria dei prezzi di mercato, reali recenti, relativi a fabbricati simili presi a confronto.

Si considerano detrazione per spese varie di manutenzione ammortamento, sfitti, inesigibilità, imposte fabbricati etc. complessivamente pari al 20 % del reddito lordo.

Nel caso in esame, per i valori ricavati durante l'indagine si è ottenuto il seguente saggio medio:

$$r_m = 4.98\%$$

mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 4.80 \%$$

$$r_{max} = 5.16 \%$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Partendo dal saggio medio calcolato tramite indagine, si applica la seguente formula:

$$r = r_m + \Sigma A_i - \Sigma D_i$$

dove:

$r_m$  = saggio medio

$\Sigma A_i$  = sommatoria di tutte le cause ascendenti (che fanno salire il saggio) relative all'immobile;

$\Sigma D_i$  = sommatoria di tutte le cause discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile;

Dai calcoli eseguiti la somma fra le cause ascendenti e discendenti prese in considerazione è pari a - 0.35.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 5.54 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a

$$r = 4.98 + 0.10 = 5.08 \%$$

Dalle indagini economiche di mercato effettuate sui canoni di affitto siti nella stessa zona con caratteristiche simili a quella in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a € 380,00.

Si ha in definitiva:

1) reddito annuo presunto	€ 4.560,00
2) detrazione per spese varie	€ 912,00
3) reddito annuo netto presunto	€ 3.648,00

$$V_m = 3.648,00 / 5.08\% = 71.811,02 \text{ € approssimato per eccesso a € 72.000,00}$$

Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 5.08 %, si ottiene il valore di 72.000,00 €.

### STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

Dalle stime sintetico-comparativa ed analitica si può attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (\text{€ } 75.500,00 + \text{€ } 72.000,00) = \text{€ } 73.750,00 \quad \text{appr per eccesso a € } 74.000,00.$$

Si devono a questo punto sottrarre in modo approssimativo i costi necessari per la regolarizzazione catastale, urbanistica ed edilizia del bene stimato.

#### **Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare risulta:**

$$\begin{aligned} & \text{€ } 74.000,00 - (\text{€ } 1.500,00 + \text{€ } 696,56 + \text{€ } 1.470,00 + 6.000,00 + 2.000,00 + 1.500,00) \\ & = \text{€ } 74.000,00 - \text{€ } 13.166,56 = \text{€ } 60.833,44 \quad \text{appr per eccesso a } \underline{\text{€ } 61.000,00} \end{aligned}$$

#### **4.IX.3. FONTI DI INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA.**

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono le seguenti:

- Agenzia Immobiliare “*omissis omissis*” in *omissis omissis omissis* n. *omissis*, Floridia (SR);
- Agenzia Immobiliare “*omissis omissis*” in *omissis omissis omissis* n. *omissis*, Floridia (SR);
- Agenzia Immobiliare “*omissis omissis*” in Via *omissis omissis* n. *omissis*, Floridia (SR);
- [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
- [www.casa.it](http://www.casa.it);
- [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);
- “servizio OMI” (Osservatorio Mercato Immobiliare) per via telematica;
- Testo “Stima degli Immobili – Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare” di Graziano Castello - c.e. Dario Flaccovio Editore;
- Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” fornito dall'Agenzia del Territorio, per via telematica.

#### **4.IX.4. VALORE PER METRO QUADRO E VALORE COMPLESSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 18 P.LLA 134 SUB. 4.**

Valore per metro quadro dell'unità immobiliare: € 450,00.

Valore complessivo dell'unità immobiliare: € 61.000,00.

#### **4.IX.5. ANALITICA INDICAZIONE DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 18 P.LLA 134 SUB. 4.**

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato del bene immobile in questione sono stati considerati, per la “*stima sintetico - comparativa*”, dei fattori correttivi legati a diversi aspetti concernenti l'unità abitativa. Nel dettaglio si sono considerati:

$\delta$  il coefficiente relativo alla zona ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche posizionali  $\delta_1$  di valore 1.05, del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali  $\delta_2$  di valore 0.98, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche  $\delta_3$  di valore 1.04, infine al coefficiente legato alle caratteristiche sociali  $\delta_4$  di valore 1.00.

$\Delta$  il coefficiente relativo all'edificio ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali  $\Delta_1$  di valore 1.09, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche  $\Delta_2$  di valore 0.94, del coefficiente legato alle caratteristiche sociali  $\Delta_3$  di valore 1.00, e del coefficiente legato alle caratteristiche di conservazione del contesto (edificio)  $\Delta_4$  di valore 0.920;

$\Omega$  il coefficiente relativo all'unità immobiliare, ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare che consistono in aspetti funzionali  $\Omega_1$  di valore 1.16, varianti estetiche  $\Omega_2$  di valore 1.00, varianti posizionali  $\Omega_3$  di valore 1.00, varianti dimensionali  $\Omega_4$  di valore 0.85 ed infine varianti di conservazione  $\Omega_5$  di valore 0.962.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato dell'unità immobiliare in questione, per quanto concerne alla “*stima analitica*”, sono stati considerati dei fattori correttivi applicati al saggio medio  $r_m$  di zona, legati a cause ascendenti (che fanno salire il saggio) e discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile in cui è inserita l'unità abitativa, ottenendo un saggio specifico  $r$  del 5,08 %.

Si deve considerare una riduzione del valore di mercato dell'appartamento per la presenza di costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia, come riportato a pagg. 10-11, per un totale di € 13.166,56, come specificato a pag. 16.

#### **4.IX.6. VALORE DEL BENE AL NETTO DEI SUPERIORI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 18 P.LLA 134 SUB. 4.**

Per quanto riguarda la “*stima sintetico - comparativa*” avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$V_m = € 450,00/ m^2 \times 175.00 m^2 = € 78.750,00$$

Per quanto riguarda la “*stima analitica*” avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$€ 3.648,00/4.98\% = € 73.253,01$$

Per quanto riguarda i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia già descritti a pagg. 10-11, per un totale di € 13.166,56, il valore finale del bene al netto di essi sarà:

$$1/2 \times (€ 75.500,00 + € 72.000,00) = € 73.750,00$$

#### **4.IX.8. VALORE LOCATIVO DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 18 P.LLA 134 SUB. 4.**

Ai fini del calcolo del valore locativo dell'immobile in questione, la scrivente ritiene opportuno applicare alla superficie commerciale calcolata come al punto **4.IX.1**, riportata a pag. 12, i valori locativi unitari ricavati in conseguenza dell'indagine specifica presso agenzie immobiliari locali, dei valori di locazione riportati dall'OMI, e dalle quotazioni di locazione del Borsino Immobiliare.

Dall'analisi si è rilevato che:

1) Indagine svolta presso agenzie immobiliari.

a) Valore minimo di 1.60 €/mq x mese

b) Valore massimo di 2.57 €/mq x mese

2) Consultazione telematica dei dati ricavati dall'OMI.

Abitazioni di tipo economico - Zona periferica – Stato conservativo normale

a) Valore minimo 2.10 €/mq x mese

b) Valore massimo 3.10 €/mq x mese

3) Consultazione telematica del Borsino Immobiliare.

Considerando gli appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona.

a) Valore minimo 1.96 €/mq x mese

b) Valore massimo 2.74 €/mq x mese

Nel caso specifico, utilizzando il metodo comparativo, considerando la dimensione dell'unità immobiliare e la sua distribuzione interna, l'appartenenza ad una costruzione edificata negli anni '60, lo stato conservativo in cui si ritrova, si ritiene opportuno applicare un valore di locazione pari a 2.17 €/mq x mese.

Si ottiene così un Valore locativo dell'immobile pari a:

$$(2.17 \text{ €/mq} * 175 \text{ mq}) \times \text{mese} = € 379,75 \quad \text{appross. per eccesso a } \mathbf{380,00 \text{ €} \times \text{mese.}}$$

## **5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

- a. Verbale di sopralluogo;
- b. Rilievo fotografico e planimetria con indicazione foto scattate;
- c. Rilievo metrico;
- d. Documentazione fotografica;
- e. Visura catastale storica;
- f. Planimetria catastale;
- g. Estratti di mappa catastale;
- h. Copia atto di compravendita;
- i. Permesso in Sanatoria n. 152 del 2005;
- j. Attestato di Prestazione Energetica;
- k. Libretto di impianti;
- l. Relazione di stima in versione privacy;
- m. Specifica delle competenze tecniche;
- n. Copie ricevute di spesa;
- o. Attestazione di invii alle parti.

Siracusa, 04.03.2023

il CTU

Arch. Maria Blanco