

P

Tribunale di Siracusa

-Sezione Esecuzioni-

Procedura n. 45/2012 RG. delle Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. LUCA GURRIERI

Promossa da:

Creditore Procedente

S

Contro:

Debitori

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

OGGI 15.10.2011

IL CANCELLIERE  
ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
- Stefania Scieri -

CTU: Arch. VALERIA GUZZARDI

*Valeria Guzzardi*



**Premessa alla relazione**

Il sottoscritto Arch. Valeria Guzzardi nato a Catania il 22/07/1976, residente in Siracusa, Via Giuseppe Maria Danieli n. 14, con studio in Siracusa, Via di Villa Ortisi n. 26, codice fiscale GZZ VLR 76L62 C351B, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n°670, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa dal 23/07/2008, veniva nominato CTU dal G.E. Dott. Luca Gurrieri in data 02/04/2012 nella procedura n° 45/2012 della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa promossa d

Il sottoscritto è stato invitato a prestare giuramento di rito in data 29/06/2012.

In occasione del conferimento dell'incarico al CTU, il Giudice disponeva che il perito, prima di ogni altra attività, controllasse la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei, e predisponesse, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Il G. E. poneva altresì all'esperto i seguenti quesiti:

**1. PROVVEDA**, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti, a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

a) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE;

b) alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio e urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre all'acquisizione della certificazione urbanistica;

c) all'identificazione dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento e eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento al catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1248/39; oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

d) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.

**2. REDIGA** quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta ubicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori,

degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con numero progressivo;

b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

d) i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, in questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare e in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri o vincoli:

- per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali e altre trascrizioni
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge
- Altri pesi o limitazioni d'uso

- per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni
- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli

- altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione
- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute
- Eventuali spese condominiale scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
- Eventuali cause in corso
- L'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto acquisito, con l'indicazione dei suoi estremi e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.

e) l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

f) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno intitolato Descrizione Analitica del terreno – appartamento etc e la lettera che contraddistingue l'immobile al paragrafo identificazione dei beni oggetto di stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interne utile, la composizione interna; e indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni ed interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari per il loro adeguamento);

g) eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;

h) la valutazione complessiva del/i bene/i, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazione utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per la differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi; il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciate interamente all'acquirente;

i) nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli elementi che potrebbero essere separati a favore della procedura.

3. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o del curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale di dichiarazioni del terzo occupante;

4. **DEPOSITI** la perizia in copia oltre l'originale, completa dei relativi allegati e di un supporto magnetico redatto secondo le indicazioni fornite dal Tribunale;

**5. INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e almeno 45 giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti e intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, invitandoli a far pervenire entro 15 giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

**6. ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; in particolare acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 06/06/2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;

**7. SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice e il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario;

**8. RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente le parti che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

**9. FORMULI** tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine del deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il Giudice fissava l'udienza per la determinazione delle modalità della vendita nella data del 30/11/2012, stabilendo come termine per il deposito della relazione peritale il giorno 16/10/2012.

### Descrizione delle operazioni peritali

#### **Raccolta dati ed accertamenti - Sopralluogo**

Ai fini della redazione della relazione peritale, il sottoscritto CTU, dopo aver controllato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, riportato in appresso, in apposito paragrafo ed in risposta al Quesito d, ed esaminati gli atti del procedimento, ha provveduto a svolgere quanto segue:

- nelle date 11/07/2012 e 30/08/2012 ha eseguito Ispezioni Catastali relative all'immobile oggetto di procedura e agli immobili confinanti, al fine di individuare con esattezza i beni oggetto di procedura;
- nelle medesime date, 11/07/2012 e 30/08/2012, ha eseguito Ispezioni Ipotecarie al fine di verificare la proprietà dell'immobile nel ventennio anteriore alla esecuzione della procedura;
- in data, 09/08/2012 ha inoltrato apposite istanze presso il Comune di Solarino allo scopo di ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo all'area di sedime dell'immobile pignorato ed al terreno di pertinenza dello stesso, e la verifica dell'esistenza di titoli abilitativi edilizi, di certificazioni di abitabilità e la copia dell'eventuale documentazione esistente, recandosi successivamente molteplici volte presso il

suddetto Comune per verificare lo stato di avanzamento della pratica e per ritirare le attestazioni ottenute.

Altresi, il sottoscritto CTU:

- in data 18/09/2012, previo congruo preavviso con raccomandata A/R e a mezzo fax alle parti, si è recato presso l'immobile sito in Solarino, via XX Settembre n. 33 per dare inizio alle operazioni peritali con lo svolgimento del necessario sopralluogo. Alla continua presenza degli intervenuti, si è proceduto ad un'attenta analisi dello stato dei luoghi, sono state effettuate delle riprese fotografiche e delle verifiche metriche con strumenti di misurazione del tipo tradizionale e laser e si sono presi appunti circa lo stato di manutenzione dell'immobile e le difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali, inerenti principalmente l'ampliamento del piano terra e la sopraelevazione ed ampliamento del piano secondo.

In occasione del suddetto sopralluogo è stato redatto un *Verbale di sopralluogo* che si riporta in allegato alla presente relazione.

#### Oggetto di procedura

L' Atto di Pignoramento Immobiliare accluso nei Fascicoli d'Ufficio e di Parte del procedimento esecutivo inerente la presente relazione di stima, riporta, quale bene sottoposto a pignoramento, il seguente immobile:

- **Casa sita in Solarino (Sr), via XX Settembre, 33, posta a piano terra, composta di vani tre ed accessori ed attiguo terreno pertinenziale.**

A differenza di quanto risulta dal pignoramento, l'immobile, si compone di n. 2 elevazioni fuori terra, piano terra e piano primo, per la cui composizione e stato di manutenzione si rimanda alla più dettagliata descrizione riportata nei paragrafi Quesito **b)** e Quesito **f)**.

Poichè trattasi di un solo immobile, il sottoscritto CTU ha provveduto alla formazione di un unico lotto di vendita, corrispondente al Fascicolo di Stima appositamente redatto e riportato in appresso.

## FASCICOLO DI STIMA IMMOBILE PIGNORATO

### Quesito a - Individuazione del bene

*Tipologia, ubicazione, accessori, dati catastali, pertinenze e accessori, millesimi parti comuni.*

Il bene sottoposto a pignoramento è un'abitazione sita in Solarino (Sr), via XX Settembre n. 33, composta da piano terra, piano primo ed attiguo terreno pertinenziale.

E' censito al catasto dei fabbricati al **Foglio 14 del Comune di Solarino (Sr), Particella 344**, categoria A/4 *Abitazioni di tipo popolare*, rendita catastale euro 133,88, in testa alle ditte: \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_

Circa \_\_\_\_\_ con diritto di proprietà per 1/2, \_\_\_\_\_ (Sr) \_\_\_\_\_ con diritto di proprietà per 1/2, e confina a Sud-Estt con Via XX Settembre, a Sud-Ovest con lotto di terreno distinto al Foglio 14, P.IIa 361, in testa alla Ditta Comune di Solarino che individua di fatto un tratto senza sbocco di Via XX Settembre, a Nord-Ovest con fabbricato con terreno di pertinenza distinto catastalmente al Foglio 14, P.IIa 474 in testa alla Ditta \_\_\_\_\_ (ex proprietà \_\_\_\_\_) ed a Nord-Est con fabbricato distinto al Foglio 14, P.IIa 423, in testa alle Ditte \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

Si precisa che, nelle visure e nelle planimetrie catastali, l'immobile risulta individuato dal numero civico 31 anziché 33. Tale incongruenza è dovuta, con ogni probabilità, ad una modificazione degli identificativi comunali della Via XX Settembre, avvenuta in data successiva alla denuncia dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio. Quanto detto si evince anche dalla concomitante presenza, in corrispondenza dell'ingresso dell'immobile, dei contrassegni indicanti entrambi i numeri civici.

Altresì, si fa presente che, come meglio evidenziato nel paragrafo **Quesito e)**, negli elaborati catastali è descritto un immobile la cui morfologia e consistenza differiscono rispetto allo stato dei luoghi.

### Quesito b - Descrizione sintetica del bene

*Breve descrizione dei beni e del contesto in cui si trovano, caratteristiche e destinazione della zona e dei servizi offerti, caratteristiche zone confinanti*

L'immobile in oggetto è un'unità immobiliare autonoma, di forma regolare, di superficie commerciale complessiva pari a mq 242,51, alla quale si accede tramite un portoncino d'ingresso posto sul lato Sud-Est del fabbricato, lato prospiciente Via XX Settembre, contrassegnato con il numero civico 33. Il terreno di pertinenza, di forma quadrangolare, presenta una superficie commerciale pari a mq 70,88, ed è delimitato da un muro di recinzione costituito da blocchetti in pietra alto circa 3,00 m, in cui è ricavata, anch'essa sul lato Sud-Est, un'ampia apertura per permettere l'ingresso carrabile dalla Via XX Settembre.

E' costituita da n. 2 elevazioni fuori terra. Al piano terra si accede dall' ingresso posto sulla via XX Settembre.

L'accesso al piano primo è, allo stato, precluso a meno dell'utilizzo di una scala rimovibile, da posizionarsi all'interno dall'area di pertinenza per poter salire sulla copertura del fabbricato del piano terra sulla quale collocare un' ulteriore scala, per arrivare, scavalcando il parapetto della veranda scoperta, all'immobile del piano primo.

L'immobile oggetto di procedura si colloca nel quadrante Sud-Ovest della cittadina di Solarino, centro abitato dell'hinterland siracusano, a 17 km a nordovest del capoluogo, il più piccolo comune, per estensione, della provincia, ma, nel contempo, anche il terzo maggior comune della provincia per densità abitativa, dopo Floridia e Siracusa.

La sua importanza, all'interno della provincia, è legata soprattutto alla lavorazione dei prodotti agricoli. Nel comune, infatti, converge annualmente, sia gran parte della produzione olivicola della zona per la molitura, sia una quantità di mandorle pari circa all' 80% della produzione siciliana.

Il centro urbano, la cui fondazione risale alla seconda metà del XVIII secolo, presenta un impianto a pianta ortogonale, di forma ovale ed il suo aspetto architettonico è caratterizzato, soprattutto nel quadrante Nord-Est (Vie Martiri delle Ardeatine, Vittorio Veneto, Nazario Sauro, quartiere *Stazione*), dal cosiddetto "*Attardamento della Decorazione Liberty*", che si manifesta in particolari sagomature dei davanzali e delle cornici in pietra calcarea che sormontano porte e finestre delle case costruite sino agli anni quaranta e anni cinquanta.

Le principali arterie stradali che servono il Comune sono: la SS 124 Siracusana che lo collega principalmente con Floridia, Siracusa e Palazzolo Acreide; la SS 114, Orientale Sicula che lo collega principalmente con Catania (uscite: *Siracusa nord*, *Siracusa*, *Priolo sud*); la SP 28 Solarino - Fusco - Sortino, strada panoramica che attraversa tutta la Valle dell'Anapo; la SP 36 Solarino - Diddino, che collega il centro abitato con la provinciale per Priolo Gargallo, Belvedere e Città Giardino; la SP 76 Diddino - Monte Climiti - Saiazza, che collega Solarino con Sortino e con Melilli; la SP 78 Balatazza - Trigona, che collega il centro urbano con le due omonime contrade e si innesta sulla Strada Statale 124 al km 99.

La zona in cui è collocato l' immobile è una zona residenziale periferica rispetto al centro urbano, distante dai maggiori punti di interesse della cittadina ed in cui non sono presenti servizi di prima necessità, ad eccezione di un piccolo negozio di alimentari e dell'istituto scolastico elementare E. Vittorini.

### Quesito c - Stato di possesso

*Stato di possesso dell'immobile, precisando se occupato dal debitore o da terzi e a che titolo, se esistente un contratto di affitto o locazione, verificando la data di rilascio.*

L'immobile è occupato dai debitori, il [redacted], nato a [redacted] e la Sig.ra [redacted], nata a [redacted] proprietari del bene per la quota indivisa di **1/2 ciascuno della piena proprietà.**

### Quesito d - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

*1-Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.*

Dalla certificazione notarile depositata agli atti e dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto CTU **non risultano** domande giudiziali e altre trascrizioni eccetto la procedura in oggetto, né atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, né convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge e né altri pesi e limitazioni d'uso.



2- *Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*

- *Iscrizioni*

Nel ventennio preso in esame (1992-2012), per l'immobile oggetto di procedura, si rilevano le seguenti formalità:

- Iscrizione del 07/08/2006 ai nn. 21812 Reg. Gen. e 7175 Reg. Part., Pubblico Ufficiale Notaio Messina Concetta Repertorio 31554/14832 del 03/08/2006, IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, a favore di [REDACTED] A. e contro [REDACTED] (S. [REDACTED]), per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, relativo all'unità negoziale n.1 individuata dal fabbricato sito in Solarino (SR), Via XX Settembre n. 33, in catasto al F. 14, p.lla 344.

Per provvedere alla cancellazione di tale formalità di iscrizione si stimano costi pari ad € 144,00 così disaggregate:

- Tassa Ipotecaria € 35,00
- Imposta di bollo € 59,00
- Spese tecniche € 50,00

- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

Nel ventennio preso in esame (1992-2012), per l'immobile oggetto di procedura, si rilevano le seguenti formalità:

- Trascrizione del 06/02/2012 ai nn. 2729 del Reg. Gen. e 2214 del Reg. Part., Pubblico Ufficiale Tribunale di Siracusa, Repertorio 50/1 del 12/01/2012, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] (SR), [REDACTED]), per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, relativo all'unità negoziale n.1 individuata dal fabbricato sito in Solarino (SR), Via XX Settembre n. 33, in catasto al F. 14, p.lla 344.

Per provvedere alla cancellazione di tale formalità di trascrizione si stimano costi pari ad € 312,00 così disaggregate:

- Imposta Ipotecaria € 168,00
- Tassa Ipotecaria € 35,00
- Imposta di bollo € 59,00
- Spese tecniche € 50,00

3. *Altre informazioni per l'acquirente:*

- *Importo annuo spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.*

L'immobile pignorato è un' unità immobiliare unifamiliare, indipendente ed autonoma, non facente parte di alcun condominio, così come, tra l'altro, dichiarato dagli esecutati in sede di sopralluogo. Pertanto non vi sono spese condominiali.

-Eventuali cause in corso

Dalle ispezioni ipocatastali svolte e dalla certificazione notarile agli atti, non risultano altre cause in corso oltre alla procedura esecutiva in oggetto.

-Precedenti proprietari nel ventennio e relativi atti d'acquisto

Ventennio preso in esame: 1992-2012

Dal 1992 al 2006

La proprietà dell'immobile nel periodo **1992-2006** risulta essere della Sig.ra [REDACTED], [REDACTED], alla quale l'immobile è pervenuto a seguito di Atto di successione trascritto il 18/01/1988 ai n.ri 879 del Reg. Gen e 703 del Reg. Part., a favore della Sig.ra [REDACTED]a, nata a [REDACTED], e a favore di [REDACTED], nata a [REDACTED], e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] al quale l'immobile è pervenuto a seguito di Atto di Vendita, in Notaio Mario Adorno del 19/08/1964, reg.to al n. 807.

Il precedentemente citato Atto di Successione, individuato dai nn. 879/703, ha per oggetto diversi beni tra cui *la casa terrana sita in Solarino (SR) nella Via XX Settembre n. 33, posta a piano terra, composta di vani tre ed accessori ed attiguo terreno pertinenziale ereditata esclusivamente dalla Sig.ra*

Dal 2006 ad oggi


La proprietà dell'immobile nel periodo **2006-2012** risulta essere del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] della [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota indivisa di **1/2 ciascuno della piena proprietà**, in forza all'Atto di Compravendita del 03/08/2006 rogato dalla Dott.ssa Concetta Messina, notaio in Siracusa, ai nn. 31553 del Repertorio e 14831 di Raccolta, registrato a Siracusa il 07/08/2006 al n. 4095 e trascritto a Siracusa il 07/08/2006 al nn. 21812 del Reg. Gen. e 11992 del Reg. Part., a favore degli anzidetti Sig. [REDACTED] e [REDACTED] e contro la [REDACTED] nata a [REDACTED] avente per oggetto *una casa sita in Solarino (SR) nella Via XX Settembre n. 33, posta a piano terra, composta di vani tre ed accessori ed attiguo terreno pertinenziale di mq. 269, compresa la casa, distinta in catasto al Foglio 14, P.Illa 344.*

Quesito e - Pratiche edilizie e Regolarità urbanistica

*Elenco pratiche edilizie svolte relative all'immobile, regolarità urbanistica dell'immobile, sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e 724/94 in caso di presenza di opere abusive.*

Dalla attestazione ottenuta dal Comune di Solarino si evince che, in relazione al fabbricato sottoposto a pignoramento, non è stato rintracciato alcun titolo abilitativo edilizio né alcuna certificazione di abitabilità. Dagli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, risulta che il fabbricato era già esistente in data 01/03/1964, data di presentazione al catasto dei documenti riguardanti il suddetto immobile. Altresì, dalle dichiarazioni rilasciate dagli esecutati in occasione del sopralluogo presso l'immobile, risulta che in data successiva all'acquisto dell'immobile e, più precisamente, nel periodo 2006-2008, gli stessi hanno eseguito interventi di modifica sul fabbricato originario in assenza di autorizzazioni comunali.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e quanto desumibile dalle planimetrie catastali, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. chiusura della porta d'ingresso sul prospetto prospiciente Via XX Settembre. Si precisa che sulla facciata tale difformità non è particolarmente evidente in quanto il varco d'accesso è stato murato nella parte interna, lasciando sul prospetto l'infisso nella posizione e dimensione originaria;
2. ampliamento dell'appartamento sito al piano terra, consistente nella formazione di un lungo corridoio che permette l'accesso all'immobile e la distribuzione delle camere che compongono l'appartamento stesso;
3. spostamento di porta interna d'accesso alle camere da letto 1 e 2;
4. demolizione del vano scala che permetteva l'accesso al piano primo;
5. realizzazione di copertura in pvc trasparente del vano pozzo luce;
6. ampliamento di un vano a piano terra che, a quanto risulta dall'estratto di mappa e dalle dichiarazioni rilasciate dagli attuali proprietari in occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, era preesistente ed utilizzato come stalla. Tale vano, rialzato rispetto alla quota del piano terra e dell'area di pertinenza di circa m 0,84, è collegato al resto dell'appartamento da una piccola rampa di scale posta al termine del lungo corridoio d'ingresso. La modifica effettuata ha determinato, come già detto, l'ampliamento del vano esistente e la creazione del vano cucinino e della veranda coperta;
7. ampliamento di vani preesistenti nel piano primo e realizzazione di nuovi vani, con variazione della sagoma dell'immobile. Dalle planimetrie catastali il piano primo risulta destinato a terrazza. Dalle dichiarazioni rilasciate al sottoscritto CTU dai Sig.ri , risulta che al piano primo preesistevano due vani, corrispondenti agli attuali Locali 1 e 2, collegati da un passaggio scoperto posto sul lato Est del fabbricato. I suddetti proprietari dell'immobile hanno dichiarato di aver chiuso il collegamento tra i due locali, di aver creato la zona di servizio costituita attualmente dal bagno, dal disimpegno e dal locale ripostiglio, di aver ampliato il Locale 1 e di aver creato la veranda scoperta sul lato Sud-Est del fabbricato, antistante il Locale 1, oltre che di aver alzato il piano di imposta della copertura dei vani preesistenti;
8. modifica del prospetto prospiciente via XX Settembre, che prevedeva un balcone aggettante rispetto alla facciata. Per la creazione della suddetta veranda scoperta, è stato invece creato un parapetto a filo della facciata e del balcone preesistente è rimasta la sola traccia del solaio in oggetto.

I sopraelencati interventi, inerenti principalmente l'ampliamento e la modifica del prospetto, del volume e della sagoma del fabbricato, sono opere edilizie soggette al rilascio di Concessione Edilizia che, nel nostro caso, per assodata prassi amministrativa, sarà inerente anche alle trasformazioni eseguite costituenti *opere interne*, che usualmente sono soggette a semplice Comunicazione.

Altresì, gli stessi costituiscono, ai sensi dell'art. 20 del RDL n. 652/1939, una variazione della consistenza dell'unità immobiliare (variazione del perimetro, del volume e/o della distribuzione degli spazi interni), per la quale è obbligatoria la denuncia di variazione presso l'Agenzia del Territorio per l'aggiornamento catastale, comportando di conseguenza la produzione di nuovo elaborato planimetrico e nuova planimetria.

#### Verifica regolarità urbanistica

In merito alla regolarità urbanistica del fabbricato originario, edificato antecedentemente il 1964, si rappresenta che il Comune di Solarino, all'epoca, non era dotato di alcuno strumento vero e proprio di pianificazione

urbanistica (il *Programma di Fabbricazione* che ha stabilito prescrizioni di carattere urbanistico nel Comune di Solarino prima dell'attuale PRG, è stato introdotto solo nel 1982) e che non è stato possibile reperire copia della perimetrazione dell'area cosiddetta "*centro urbano*", che risulta, a detta dei tecnici comunali, introvabile presso gli archivi dell' Ufficio Tecnico in quanto smarrita. Pertanto il sottoscritto CTU non ha potuto verificare se l'immobile, all'epoca dell'edificazione del piano terra, ricadeva all'interno della stessa o in zona agricola.

Nel caso in cui l'immobile fosse stato edificato all'interno del centro urbano, si sarebbe potuta affermare la *illegittimità* dell'edificazione del fabbricato in assenza di apposito titolo abilitativo, in quanto, con la Legge n. 1150 del 1942, era stato già introdotto l'istituto della licenza edilizia, per mezzo del quale chiunque avesse voluto eseguire nei centri abitati nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto, avrebbe dovuto chiedere apposita licenza al podestà del comune.

Al contrario, se l'immobile fosse stato edificato in area esterna al centro urbano, si sarebbe potuto affermare che l'immobile è stato edificato *legittimamente*, in quanto solo con la successiva introduzione della Legge 765 del 1967, l'obbligo di ottenimento della Licenza edilizia venne esteso a tutto il territorio comunale, quindi anche al di fuori dal centro abitato.

Nell'impossibilità, quindi, di consultare documentazione comprovante l'esatta perimetrazione del centro urbano del Comune di Solarino, il sottoscritto CTU, al fine di verificare la regolarità urbanistica e l'eventuale sanabilità dell'immobile oggetto di stima (e, conseguentemente, il valore venale dell'immobile), ha reputato opportuno considerare l'ipotesi più *sfavorevole*, rappresentata dal caso in cui il fabbricato edificato antecedentemente la data 01/03/1964 e corrispondente, essenzialmente, all'appartamento al piano terra, rappresentato graficamente nelle planimetrie catastali, sia stato edificato in condizioni di abusivismo edilizio, così come gli interventi eseguiti, in assenza di titoli abilitativi edilizi, dai debitori in data successiva all'acquisto dell'immobile (2006).

Pertanto, **l'edificazione dell'intero immobile**, seppure eseguita in due momenti storici differenti, **costituisce abuso edilizio**.

*Verifica rispondenza alle previsioni del vigente Prg*

Il terreno di pertinenza, così come l'area di sedime su cui è stato edificato il fabbricato, ricade in **zona B2** del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Solarino, come da Certificato di Destinazione Urbanistica appositamente acquisito dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed allegato alla presente.

L'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Solarino, (vigente dal 1998), per le *Zone B2, Abitato di recente edificazione e di completamento*, prevede la possibilità di eseguire interventi di trasformazione, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione ed utilizzazione dei lotti interclusi (con concessione singola sul preesistente allineamento stradale e senza piano di lottizzazione), prescrivendo quanto trascritto nella seguente tabella riassuntiva:

**PRG COMUNE DI SOLARINO - ZONE B2, ABITATO DI RECENTE EDIFICAZIONE E DI COMPLETAMENTO**

**Art. 16 N.T.A.**

- *Densità edilizia fondiaria massima mc/mq. 4,50;*

- I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale:

- a) per lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq.;
- b) per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiori a mq. 200 il volume massimo consentito è di mq. 1000;
- c) singole licenze per lotti interclusi con a superficie inferiore a mq. 1000.

- Tipologie ammesse: Edifici in aderenza, a schiera ed isolati.

- Distanza minima fra i fabbricati: in aderenza in caso di distacco non inferiore a m. 10.

- Distanza minima fra i confini: in aderenza in caso di distacco non inferiore a mt. 5.

- E' consentito la costruzione di un solo piano attico purchè contenuto, su ogni fronte, entro i piani inclinati a 45° condotti verso l'interno del fabbricato a partire dalle rete orizzontali poste alle altezze massima consentite.

- Rapporto di copertura: 1

- Altezza massima: ml. 12,50

- Destinazioni d'uso ammesse:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) associazioni politiche, culturali, religiose;
- d) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- e) attrezzature a carattere religioso;
- f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- g) commercio al dettaglio;
- h) attività artigianali consistenti in servizi rivolti alle persone (parrucchiere, barbiere, sarto ecc)
- i) teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;
- l) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- m) garages di uso pubblico.

Considerando che la **Superficie Lorda del Lotto** su cui insiste il fabbricato è pari a **mq 262,12**, ed il **Volume consentito** è pari alla superficie lorda del lotto moltiplicata per 4,50 mc/mq (indice di densità fondiaria) ovvero **1.179,54 mc**, per un' altezza massima di m 12,50, il **Volume totale realizzato**, costituito dalla somma del volume del fabbricato preesistente e del volume realizzato nel 2006 e pari a **mc 712,05**, risulta inferiore a quello massimo consentito dal Prg comunale.

Altresì l'altezza massima del fabbricato realizzato, pari a m 6,80, è inferiore a quella massima consentita e sono rispettate le distanze minime tra i fabbricati e dai confini.

Per quanto riguarda il soddisfacimento dei requisiti igienico-sanitari prescritti dal regolamento edilizio comunale, tutti gli ambienti soddisfano gli stessi, ad eccezione delle camere 1 e 2 del piano terra e del locale 2 del piano primo. Pertanto, dovranno essere effettuati dei lavori per l' aumento delle aperture dei vani delle finestre, previa Autorizzazione comunale per l' esecuzione di opere per l' adeguamento alla normativa sanitaria.

#### Verifica sanabilità

Alla base delle susseguenti verifiche sulla sanabilità dell'immobile, il sottoscritto CTU ha assunto il presupposto, meglio esplicitato in precedenza, di abusivismo del fabbricato nella sua interezza.

In merito alla sanabilità, ai sensi della **Legge 47/85**, degli abusi riscontrati, gli stessi **non risultano sanabili ai sensi dell' art. 40**, comma 6, *Mancata Presentazione dell'Istanza*, in cui viene stabilito che "Nell'ipotesi in cui

l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al Cap. IV (Opere Sanabili) della stessa legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 gg dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di riferimento (L.47/85-L.724/94-L.326/03)". Nel presente caso gli abusi (ultimati all'incirca nell'anno 2008) e le ragioni di credito per cui si procede nell'esecuzione dei beni in oggetto risultano successivi alla data di entrata in vigore della Legge 326/2003 (l'ultima riguardante la sanatoria), e, pertanto, tali opere, come già detto, non risultano sanabili ai sensi dell'art. 40 della L.47/85.

Al contrario di quanto appena accertato per la sanabilità degli abusi ai sensi dell' Art. 40 della Legge 47/85, il fabbricato risulta **sanabile ai sensi dell'ex art. 13 della Legge 47/85** (sostituito dall'art. 36 DPR 380/01, *Accertamento di conformità*), che consente, a determinate condizioni, di sanare i cosiddetti abusi edilizi "formali", ossia quelli per i quali la violazione sia consistita nella formale mancata richiesta del titolo edilizio ovvero nella realizzazione di un'opera parzialmente diversa da quella assentita, ferma restando la conformità sostanziale dell'intervento realizzato alla normativa ed alle prescrizioni urbanistiche vigenti o adottate. Presupposto per il rilascio della concessione in sanatoria ex art. 13, è la verifica della conformità dell'opera "alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".

Va, comunque, considerato che la giurisprudenza del Consiglio di Stato ammette la possibilità di sanatoria di opere che, benché non conformi alle norme urbanistico-edilizie ed alle previsioni degli strumenti di pianificazione al momento in cui vennero eseguite, lo siano diventate successivamente. La richiamata giurisprudenza, sostiene, in sostanza, che la concessione in sanatoria è istituito dedotto, dalla prassi amministrativa e dalla giurisprudenza, dai principi generali, e consiste nell'obbligo di rilasciare la concessione, quando sia regolarmente richiesta e conforme alle norme urbanistiche vigenti al momento del rilascio, anche se l'opera alla quale si riferisce sia già stata realizzata abusivamente: il buon senso, infatti, prima ancora dei ricordati principi, impedisce di subordinare l'autorizzazione di un'opera alla previa demolizione di quella, identica, già realizzata abusivamente ("la concessione in sanatoria è istituito dedotto dai principi generali attinenti al buon andamento ed all'economia dell'azione amministrativa, che consiste nell'obbligo di rilasciare la concessione quando questa sia regolarmente richiesta e conforme alle norme urbanistiche vigenti al momento del rilascio, anche se l'opera alla quale si riferisce sia già stata realizzata abusivamente; pertanto, tale generale istituto resta fermo anche successivamente alla previsione espressa della concessione in sanatoria di cui all'art. 13 della l. 28 febbraio 1975, n. 47" - Cons. di Stato, sez. V, 13 /02/95, n. 238). Pertanto, accertata la conformità allo strumento urbanistico vigente ed indipendentemente dalla verifica della conformità al momento dell'abuso, l'opera è sanabile con riferimento alla cosiddetta sanatoria giurisprudenziale.

Per quanto appena verificato, gli abusi riscontrati risultano, come già detto, sanabili ai sensi dell' ex art.13 della L. 47/85, mediante presentazione di istanza volta all'ottenimento di Concessione Edilizia in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

L'ottenimento della concessione, si rammenta, sarà condizionato all'esecuzione delle opere citate in precedenza, relative all'adeguamento dell'immobile alla normativa sanitaria.

Altresì, il rilascio della concessione in sanatoria, nel caso oggetto d'esame, è subordinato, ai sensi dell'art. 13, comma 3, della Legge Regionale 37/85, al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura doppia a quella prevista dagli articoli 3, 5, 6 e 10 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Il calcolo degli oneri di concessione nel condono edilizio sarà composto, come in edilizia privata, dalla somma del calcolo del costo di costruzione e del calcolo degli oneri di urbanizzazione.

#### Costo di Costruzione

Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Solarino, risulta che il costo massimo per l'edilizia agevolata è pari ad 260,46 €/mq e quindi il costo di costruzione, per l'immobile in oggetto, ricavato compilando il modulo allegato alla L. 10/77, sarà uguale ad € 6.986,08.

#### Oneri di Urbanizzazione

Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Solarino, risulta che gli Oneri di Urbanizzazione, nel caso di ampliamenti e/ o sopraelevazione, sono pari ad 3,15 €/mq e quindi gli oneri di urbanizzazione, per l'immobile in oggetto, saranno pari ad € 582,68.

Sommando le cifre ricavate e applicando il raddoppiamento previsto, a titolo di oblazione, del Costo di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione, si ha un **costo totale pari ad € 15.137,53.**

A tali spese devono essere sommate le spese tecniche per l'istruzione della pratica presso il Comune di Solarino (comprendente rilievo, ridisegno, produzione di elaborati grafici, relazione tecnica illustrativa, predisposizione dichiarazioni, atti e documenti, acquisizione parere sanitario, etc. e per diritti, trascrizione e bolli) per una cifra stimata pari ad € 3.000,00, le spese per l'ottenimento del Certificato di Abitabilità, che si stimano pari ad € 1.500,00 e le spese necessarie per la regolarizzazione catastale dell'immobile, stimate in € 700,00.

#### Quesito f - Descrizione analitica del bene

*Tipologia, altezza utile interna, composizione interna, superficie utile, superficie commerciale, esposizione, condizioni di manutenzione, caratteristiche strutturali del bene.*

L'immobile è costituito da un fabbricato di due elevazioni fuori terra la cui tipologia architettonica è quella di abitazione unifamiliare costruita in aderenza agli immobili confinanti ed avente un lotto di terreno di pertinenza esclusiva.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da una porta di ingresso posta sul prospetto nord, su via XX Settembre, al numero civico 33.

Si precisa che tale numero civico è apposto in corrispondenza di una porta d'ingresso attigua a quella effettivamente utilizzata per accedere all'immobile. L'utilizzo di tale ingresso secondario è, allo stato, precluso in quanto la suddetta porta è stata murata.

Sul muro di recinzione, sempre sul lato prospiciente via XX Settembre, vi è un ingresso carrabile che permetto l'accesso all'era di pertinenza ed è, come già detto, privo di cancello.

*Caratteristiche interne*

L'appartamento sito al piano terra è composto da un ingresso/corridoio che si sviluppa longitudinalmente e permette l'accesso a n. 2 camere da letto, al piccolo disimpegno dal quale si accede al locale servizio igienico ed al vano pozzo luce coperto che conduce ad un'altra camera e ad un vano ripostiglio. Al termine del corridoio, posto in una posizione rialzata, tramite una scala di n. 5 gradini, si trova un ambiente soggiorno/pranzo/cucina dal si accede ad un piccolo locale utilizzato come cucinino, alla veranda esterna coperta e, conseguentemente, all'area di pertinenza scoperta. Il tutto per un totale di numero quattro vani utili e numero cinque accessori, con una superficie utile pari a 144,52.

All'interno tale immobile si presenta in più che discrete condizioni di manutenzione, ad eccezione del locale lavanderia il cui soffitto si trova in pessimo stato di manutenzione, privo di intonaco e strato di finitura, con gli elementi strutturali costituenti il solaio (ferri e pignatte in laterizio) in evidente stato di deterioramento. Altresì il solaio di tale vano in origine presentava una apertura in corrispondenza del corpo scala, ora demolito, di accesso al piano superiore e non vi è certezza di un ripristino strutturale eseguito secondo le regole dell'arte.

Le pareti interne sono tinteggiate, con applicazioni di greche adesive nelle camere da letto, i pavimenti sono in ceramica, con due colorazioni differenti (color panna negli ambienti soggiorno/pranzo/cucina e cucinino e color beige nel resto dell'appartamento), i gradini della scala sono rivestiti in marmo ed i rivestimenti delle pareti del locale servizio igienico (per un'altezza pari a circa m 2,50) e della cucina e del cucinino (in entrambi i casi per un'altezza di circa m 0,60) sono in piastrelle di ceramica.

Il vano soggiorno/pranzo/cucina ed il cucinino presentano una termo-copertura in pvc. Il corridoio, anch'esso con una termo-copertura in pvc, presenta un controsoffitto in cartongesso per la quasi totalità della lunghezza.

Il vano pozzo luce ha una copertura in pvc trasparente.

Gli infissi interni sono in legno, in sufficienti condizioni di manutenzione, e si presentano per la maggior parte privi degli elementi di controtelaio. Gli infissi esterni sono in pvc, con persiane, in ottimo stato di manutenzione ad eccezione della porta di ingresso, in legno, che si presenta in scarse condizioni di manutenzione.

Il piano primo è costituito da n. 2 ambienti collegati da un disimpegno che permette l'accesso anche ad un locale servizio igienico e ad un locale ripostiglio. Il tutto per un totale di numero due vani utili e numero tre accessori, con una superficie utile pari a mq 67,15.

A tale immobile si accede dall' area di pertinenza al piano terra, utilizzando una scala amovibile poggiata sulla parete esterna del corridoio del piano terra che conduce sino al piano superiore, su una veranda scoperta, antistante il vano d' ingresso dell' appartamento posto al piano primo.

All'interno tale immobile si presenta totalmente sprovvisto di opere di finitura con pareti, soffitti e pavimenti lasciati al rustico.

E' presente un solo infisso interno costituito da una porta in legno posta nel locale servizio igienico.

Gli infissi esterni sono in alluminio, con avvolgibili in pvc e sono in discreto stato di manutenzione.

Per un maggior dettaglio si riporta in appresso una Tabella sintetica delle caratteristiche di ciascun locale degli immobili oggetto della presente relazione peritale e, per una migliore comprensione della composizione interna degli appartamenti, si rimanda all'allegato elaborato grafico appositamente predisposto dal sottoscritto CTU e che rappresenta planimetricamente lo stato attuale dell'immobile.



**CARATTERISTICHE IMMOBILE PIANO TERRA**

LOCALE	SUPERFICIE NETTA	ESPOSIZIONE	ALTEZZA UTILE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Ingresso/Corridoio	Mq 15,77	Sud / Ovest	M 2,84	Buone
Camera da letto 1	Mq 14,29	Sud	M 2,81	Buone
Camera da letto 2	Mq 20,21	Nord	M 2,88	Buone
Disimpegno	Mq 02,94	Nord	M 2,88	Buone
Bagno	Mq 07,90	Ovest	M 2,90	Buone
Vano Pozzo Luce coperto	Mq 07,84	Nord	M 4,28	Buone
Camera da letto 3	Mq 09,29	Ovest	M 2,92	Buone
Ripostiglio	Mq 08,12	Sud	M 3,01	Pessime-Il solaio necessita di manutenzione, oltre che di verifica strutturale nella porzione corrispondente all'ex vano scala
Soggiorno/Pranzo/Cucina	Mq 40,33	Sud/ Est	Hm = 3,30	Discrete
Cucinino	Mq 06,50	Sud	Hm = 3,30	Discrete
Veranda coperta	Mq 11,33	Sud	Hm = 3,30	Poco più che sufficienti- Le pareti che la circoscrivono, così come quelle esterne del piano terra, sono prive di strato di finitura

La superficie utile di tale immobile è pari a mq 144,52, con un' altezza media interna pari a m 2,90.

**CARATTERISTICHE IMMOBILE PIANO PRIMO**

LOCALE	SUPERFICIE NETTA	ESPOSIZIONE	ALTEZZA UTILE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Locale 1	Mq 20,64	Sud	Hm = M 2,80	Scarse- Privo di rifiniture

Disimpegno	Mq 04,05	Privo di luce/aria diretta	Hm = M 2,80	Scarse- Privo di rifiniture
Bagno	Mq 04,91	Nord	Hm = M 2,80	Scarse- Privo di rifiniture
Ripostiglio	Mq 01,63	Privo di luce/aria diretta	Hm = M 2,80	Scarse- Privo di rifiniture
Locale 2	Mq 20,56	Sud/Ovest	Hm = M 3,18	Scarse- Privo di rifiniture
Veranda scoperta	Mq 15,36	Sud	.....	Buone

La **superficie utile** di tale immobile è pari a **mq 67,15**, con un' altezza media interna pari a m 3,18.

### CARATTERISTICHE LOTTO DI PERTINENZA

	SUPERFICIE NETTA	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Area di pertinenza	Mq 62,45	Scarso

La **superficie utile** di tale immobile è pari a **mq 62,45**.

#### Caratteristiche esterne

All'esterno, l' immobile posto al piano primo si presenta privo di rifiniture, così come il muro di recinzione dell'intera proprietà. Al contrario il piano primo presenta le opportune opere di finitura e coloritura con uno stato di manutenzione di buon livello.

La struttura portante dell'intero edificio è in muratura con blocchi in pietra da intaglio al piano terra e in mattoni in laterizio al piano primo, con solaio intermedio in latero-cemento e copertura in pannelli isolanti in pvc.

Al piano terra sono presenti ed in buono stato, ma privi di certificazioni attestanti la rispondenza alla normativa vigente l'impianto elettrico, idrico e fognario, ed al piano primo sono visibili le predisposizioni per i suddetti impianti.

Non è presente alcun impianto di climatizzazione estiva ed invernale.

Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante opportune canalizzazioni che interessano l'intero fabbricato organizzando lo smaltimento verso l'area di proprietà.

L'area scoperta di pertinenza, di forma regolare, è circondata per due lati (prospicienti a Nord su Via XX Settembre e ad Est su un ulteriore tratto, senza sbocco per i veicoli, di Via XX Settembre) dal muro di recinzione e per gli altri due dal fabbricato e presenta una leggera pendenza verso il lato Sud, con pavimentazione in battuto di cemento e con una zona di dimensioni pari a mq 9,92 sopraelevata di circa cm 0,60 rispetto al resto del lotto, la cui superficie commerciale è pari a mq 70,88.

La proprietà è circondata in parte da una recinzione in muratura alta circa m 3,00 con vano d'ingresso carrabile privo di cancello e chiuso, allo stato, tramite assi di legno ed altri mezzi di fortuna.

#### Quesito g - Dotazioni condominiali e pertinenze

L'immobile pignorato è, come già detto, un 'unità immobiliare unifamiliare, non facente parte di alcun condominio, e, pertanto, non vi sono dotazioni condominiali.

Il lotto di terreno attiguo all'unità abitativa costituisce l'unica pertinenza dell'intero immobile.

#### Quesito h - Valutazione complessiva del bene

*Criteri di stima utilizzati, fonti di informazioni utilizzate, adeguamenti e correzioni di stima, valore finale del bene, ipotesi differenziate in caso di oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale.*

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verifica una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluriparametrici);
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, che si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori ( di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

#### Metodologia operativa

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, il sottoscritto CTU ha adottato la seguente metodologia operativa:

- Documentazione, ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi al bene immobile oggetto di stima, la loro catalogazione in una tabella di valori e la determinazione dei relativi prezzi unitari;
- Formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto tra i prezzi di beni immobili simili, determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq);
- Verifica della correttezza della stima per via sintetica tramite una determinazione del giudizio di stima con procedimento analitico-ricostruttivo basato sulla capitalizzazione dei redditi riferiti all'immobile oggetto di stima.

Una volta individuati i due valori tramite i due procedimenti di stima e verificato che lo scostamento tra i due non superi una percentuale di tolleranza massima del 5 - 10%, si è espresso come più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima la media aritmetica (arrotondata all'eccesso) tra i due valori trovati.

#### Calcolo superficie commerciale

Per il computo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima sono state tenute in considerazione le norme per il conteggio delle superfici (considerando quindi la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti), nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici che facevano riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, etc.).

In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito alla **Norma UNI 10750:2005** ed il **DPR n. 138/98, allegato C**, considerando, per le superfici coperte, il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, nel caso di immobili indipendenti e/o unifamiliari ed il 50 % delle pareti perimetrali in comune con altri immobili, e computando le superfici coperte con i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti, 60% delle verande ed il 10% dei giardini di ville e villini.

A fronte di queste premesse il calcolo della superficie commerciale si compone come segue:

LOCALE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE COMMERCIALE	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE UTILIZZATO
<b>Plano Terra</b>			
Ingresso/Corridoio	Mq 15,77	Mq 27,26	-----
Camera da letto 1	Mq 14,29	Mq 17,78	-----
Camera da letto 2	Mq 20,21	Mq 23,49	-----
Disimpegno	Mq 02,94	Mq 03,43	-----
Bagno	Mq 07,90	Mq 09,73	-----
Vano Pozzo Luce coperto	Mq 07,84	Mq 09,66	-----
Camera da letto 3	Mq 09,29	Mq 14,03	-----
Ripostiglio	Mq 08,12	Mq 10,87	-----
Soggiorno/Pranzo/Cucina	Mq 40,33	Mq 45,50	-----
Cucinino	Mq 06,50	Mq 08,51	-----
Veranda coperta	Mq 11,33	Mq 03,96	35%
		<b>Totale Mq 174,22</b>	
<b>Plano Terra</b>			
Locale 1	Mq 20,64	Mq 24,06	-----
Disimpegno	Mq 04,05	Mq 04,97	-----
Bagno	Mq 04,91	Mq 06,31	-----
Ripostiglio	Mq 01,63	Mq 02,32	-----
Locale 2	Mq 20,56	Mq 23,54	-----
Veranda scoperta	Mq 15,36	Mq 03,84	25%
		<b>Totale Mq 65,04</b>	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO</b>		<b>Mq 239,26</b>	

Area di pertinenza			
Area di Pertinenza	Mq 62,45	Mq 03,25	10% fino ad una superficie pari a 25 mq 2% per le superfici eccedenti il suddetto limite
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE AREA DI PERTINENZA</b>		<b>Mq 03,25</b>	

Alla fine, considerando un arrotondamento per eccesso al mq intero, la **superficie commerciale dell'intera proprietà** risulta essere pari a **mq 242,51**.

Per la valutazione del bene si precisa che l'immobile è stato considerato come un'unica unità immobiliare costituita da due unità abitative e, per ripristinare l'accesso al piano primo, sono state considerate, nelle spese di manutenzione necessarie per il completamento dell'immobile, di cui ai paragrafi seguenti, quelle relative alla ricostruzione del vano scala di collegamento tra le due elevazioni dell'immobile. Altresì si chiarisce che si è ritenuto opportuno ipotizzare la ricostruzione del vano scala nella posizione originaria, anche, tra l'altro, per ripristinare le condizioni di sicurezza statica dell'edificio, rese incerte, nella suddetta area, dalla ricostituzione del solaio in dubbia maniera.

*Mercato Immobiliare: Analisi delle fonti*

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto, in qualità di *fonti dirette*, delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale.

Di seguito viene riportata una tabella riassuntiva con tutti i casi di beni immobili utilizzati per effettuare un confronto con il bene immobile oggetto di stima, nell'ambito della stima per via sintetica.

BENI SIMILI	PREZZO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO UNITARIO
Immobile 1 Syrakus Immobiliare s.a.s	€ 130.000,00	Mq 177	€ 734,46
Immobile 4 Immobilweb.com	€ 78.000,00	Mq 190	€ 410,00
Immobile 6 PuntOrtigia Gruppo Immobiliare Casa	€ 155.000,00	Mq 160	€ 968,00
Immobile 8 Immobilweb.com	€ 60.000,00	Mq 140	€ 428,00

<b>Valore medio di mercato</b>	€ 635,11 Che si arrotonda a <b>€ 635,00</b>
--------------------------------	---

Nella formulazione del giudizio di stima, si è altresì tenuto conto, in qualità di *fonti indirette*, delle informazioni e dei dati ricavati dall'O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio.

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**  
**Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 2**  
**Provincia: SIRACUSA    Comune: SOLARINO**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (Lorda/Netta)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (Lorda/Netta)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	2,1	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	430	520	L	1,6	2,2	L
Box	NORMALE	370	500	L	1,7	2,5	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1100	L	3,2	4,6	L

**Fascia/zona: Semicentrale/P. UMBERTO-VIE TRIESTE-PETRARCA-XX SETTEMBRE-Q. SELLA-RUGGERO  
 SETTIMO-ITALIA-MAGENTA-MATTEOTTI-MAZZINI-LALILEO-RAGUSA-CIRC. ROCCO  
 Codice di zona: C1 - Microzona catastale n.: 2 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale**

Una lettura critica delle varie fonti prese in considerazione nella formulazione del giudizio di stima mostra come queste presentino punti di coincidenza e punti di divergenza.

Dalla lettura della tabella con i casi di beni immobili simili utilizzati per la comparazione nel giudizio di stima per via sintetica emerge come il gap tra i valori unitari minimi e massimi sia abbastanza ampio (da 400 €/mq fino a 900 €/m<sup>2</sup>).

Questo è chiaro indice della presenza di beni non completamente omogenei tra loro, principalmente per il fatto che si sono considerati sia immobili ristrutturati o che comunque presentano già una vita di parecchi anni, sia immobili di recente costruzione.

Per quanto riguarda le differenze che le fonti indirette presentano con le fonti dirette, si precisa che le stime effettuate dalle fonti indirette sono frutto di elaborazioni che tengono conto di molti esempi e che quindi, per quanto relative allo stesso territorio, tendono ad appiattare le differenze di valore dovute a particolarità contingenti degli immobili stessi.

Malgrado ciò, il valore medio suggerito da queste fonti per immobili residenziali collocati in zona semicentrale (430,00-520,00 €/mq) si è poi rilevato abbastanza coerente con il valore unitario trovato tramite stima per via sintetica (635,00 €/m<sup>2</sup>, arrotondato all'Euro intero), considerato anche il fatto che le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia dell'Entrate attualmente disponibili non sono aggiornate alle ultime quotazioni immobiliari del 2012 (fanno infatti riferimento al secondo semestre dell'anno 2011) e presentano valori medi che di massima sono inferiori a quelli suggeriti dagli operatori del mercato immobiliare. Mediando i valori ottenuti dalle fonti consultate, si ottiene un Valore Ordinario Medio pari ad € 528,00 che si ritiene valido per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima.

#### *Determinazione del Giudizio di Stima*

Di seguito vengono trattate in dettaglio le due metodologie di stima utilizzate nella formulazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima.

#### **Procedimento sintetico-comparativo**

##### Stima sintetica del valore di mercato

Tale metodo si basa sul raffronto diretto, dopo un'attenta ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore, tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili prendendo come riferimento le quotazioni medie (al metro quadro *commerciale*) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale, determinandone i relativi prezzi unitari e quantificando il valore dell'immobile in oggetto moltiplicando la misura della consistenza per il valore unitario precedentemente individuato.

Ponendo quindi, come quotazione media delle compravendite immobiliari nel Comune di Solarino il prezzo ricavato in precedenza, pari cioè a 528,00 €/mq, il Valore di mercato per l'immobile oggetto del presente elaborato peritale si otterrà moltiplicando tale valore per la superficie commerciale dell'intero immobile, pari a mq 242,51, ovvero:

$$\text{Valore di mercato} = 528,00 \text{ €/mq} \times 242,51 \text{ mq} = 128.045,28 \text{ €}$$

Tale valore dovrà essere decurtato dei costi per l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria e completamento dell'immobile, stimati indicativamente in € 21.090,07, meglio dettagliati nel computo metrico appositamente redatto dal sottoscritto CTU e allegato alla presente, dei costi di ricostruzione della scala di collegamento tra le due elevazioni dell'immobile e dei costi per l' adeguamento degli impianti alla normativa vigente, stimati forfettariamente pari ad € 3.000,00.

Per cui si ritiene che il più **probabile valore di stima del bene immobile per via sintetica** sia pari ad **€ 103.955,21.**

**Procedimento analitico-ricostruttivo**Stima analitica del valore di mercato

A verifica del valore di stima individuato tramite il procedimento di stima sintetica si è proceduto con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico.

Questo procedimento di stima parte dal presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare: quindi esso calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione, parametro che riflette sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare.

Il procedimento di stima di tipo analitico-ricostruttivo prende dunque il nome di *capitalizzazione dei redditi*.

Operativamente, nella formulazione del giudizio di stima, si è seguito il seguente schema:

- Si è innanzi tutto stimato il valore del reddito annuale lordo dispiegato dall'immobile (sempre tenendo conto della teoria dell'ordinarietà), calcolandolo come somma di 12 annualità mensili;
- Si è proceduto con la determinazione e quantificazione delle spese in detrazione contenute nel reddito lordo e, una volta individuate queste ultime, si è poi calcolato il reddito annuale netto come semplice differenza tra il reddito annuale lordo e le spese;
- Si è proseguito con la stima del saggio di capitalizzazione ordinario relativo alla zona in cui il bene è collocato, attraverso un procedimento di tipo analitico il quale, partendo da un valore medio del saggio netto desunto da fonti indirette, opera attraverso l'apporto di aggiunte e/o detrazioni al saggio medio in funzione delle varie caratteristiche dell'immobile (caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive).

Una volta ottenuti questi dati, si è diviso il reddito annuale al netto delle spese in detrazione per il saggio di capitalizzazione "corretto" mediante le aggiunte e/o detrazioni.

In questo modo si è individuato il giudizio di stima del valore del bene immobile per via analitico-ricostruttiva.

Determinazione del Reddito Lordo

Dai valori di locazione minimi e massimi relativi ai beni immobili situati nella zona di riferimento, riportati in precedenza nella tabella della banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, è stato possibile desumere il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dall'immobile, considerando il valore medio tra i canoni di locazione (mensili), pari ad 1,90 €/mq, e successivamente moltiplicandolo 12 volte per ottenere il reddito annuale lordo.

$$\text{Reddito lordo mensile} = 1,90 \text{ €/mq} \times 242,51 \text{ mq} = 460,77 \text{ €}$$

$$\text{Reddito lordo annuale} = 460,77 \text{ €} \times 12 = 5.529,24$$

Determinazione delle spese in detrazione

Per quanto riguarda il calcolo delle spese in detrazione si è fatto riferimento alle percentuali suggerite da Amerigo Realfonzo (Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996) e riportate nella tabella sottostante.



SPESE IN DETRAZIONE	INCIDENZA ANNUA MINIMA	INCIDENZA ANNUA MASSIMA	INCIDENZA ANNUA MEDIA
Manutenzione	2%	6%	4%
Servizi	2%	5%	3,5%
Inesigibilità	1%	3%	2%
Assicurazioni	0,5 %	—	0,5%
Ammortamento	1%	2,5%	1,5%
Amministrazione	1%	3%	1,8%
Imposte	11,25	—	11,25%
<b>Totale</b>	<b>18,75%</b>	<b>31,25%</b>	<b>24,50%</b>

Nel caso in esame sono stati assunti i seguenti valori:

SPESE IN DETRAZIONE	INCIDENZA ANNUA MINIMA	MOTIVAZIONE
Manutenzione	4%	Quota media perché l'immobile
Servizi	0%	Pari a zero in quanto abitazione privata
Inesigibilità	2%	Quota media
Assicurazioni	0,5%	Quota media
Ammortamento	1%	Poco meno della media
Amministrazione	0 %	Pari a zero in quanto abitazione privata
Imposte	11,25	Quota media
<b>Totale</b>	<b>18,75%</b>	

#### Determinazione del Reddito Netto

Calcolato che il reddito lordo annuale, stimato utilizzando un valore medio dei canoni di locazione desunto dalle fonti indirette, si quantifica in 5.529,24 € e che le spese in detrazione hanno un'incidenza complessiva del 18,75%, è facile trovare a quanto ammonta il reddito netto annuale, che rappresenterà il valore a numeratore della funzione per il calcolo del valore di mercato del bene immobile oggetto di stima per via analitica.

È sufficiente sottrarre al reddito annuale lordo la quota percentuale occupata dalle spese in detrazione per ottenere il valore del reddito netto:

$$5.529,24 \text{ €} - (5.529,24 \times 0,1875) = 5.529,24 \text{ €} - 1.036,73 \text{ €} = 4.492,51 \text{ €}$$

Arrotondato all'Euro, il reddito annuale netto è di **€ 4.500,00**

#### Stima analitica del saggio di capitalizzazione

Gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il 3 % ed il 6%.

Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, valori più elevati del saggio invece si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, etc.

Per quanto riguarda il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare, nel caso in oggetto, quale denominatore alla funzione per calcolare il valore di mercato nel procedimento della capitalizzazione dei

redditi, si è fatto inizialmente riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996), in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato le cui percentuali minime, massime e medie sono riportate nella tabella sottostante.

	SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE NETTO MINIMO	SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE NETTO MASSIMO	SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE NETTO MEDIO
Centro di grande dimensione	0,50%	4,50%	2,50%
Centro di media dimensione	1,50%	5,50%	3,50%
Centro di limitata dimensione	2%	6%	4%

Nel caso in oggetto si è partiti da un saggio medio del 4 %, uguale media per i centri di limitata dimensione. Una volta determinato il saggio medio di capitalizzazione si è proceduto tramite procedimento analitico a "regolarizzarlo" con l'apporto di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile (caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive). Questi coefficienti sono sempre stati desunti dalle indicazioni fornite dell'Orefice che per ogni gruppo di caratteristiche (e per varie voci all'interno di ogni gruppo) ha stabilito dei *range* di percentuali che possono essere aggiunte o sottratte.

Se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche che sono uguali al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale da aggiungere è 0% (significa che le caratteristiche sono uguali); se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori rispetto al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) dovrà essere aggiunta perché caratteristiche inferiori comportano un minore valore dell'immobile e quindi un maggior valore del saggio di capitalizzazione; se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche superiori rispetto al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) dovrà essere sottratta perché caratteristiche superiori comportano un maggiore valore dell'immobile e quindi un minor valore del saggio di capitalizzazione.

Di seguito è riportata la tabella riassuntiva con i valori dei coefficienti di aggiunte e detrazioni al saggio medio, suddivise secondo i quattro gruppi di caratteristiche (indicazioni dell'Orefice).

CARATTERISTICHE CHE INTERVENGONO SULLA DEFINIZIONE DELLO SPECIFICO SAGGIO	% PROPOSTE DA OREFICE	AGGIUNTE	DETRAZIONI	MOTIVAZIONE
<b>Caratteristiche posizionali estrinseche</b>				
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano	+/- 0,22%	+ 0,22%	0%	L'immobile è in posizione semiperiferica e abbastanza distante dai collegamenti e dai servizi
Livello dei collegamenti e del servizio trasporti				
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati,	+/- 0,28%	+ 0,28%	0%	Non esistono attrezzature collettive limitrofe a distanza pedonale, ad

edifici pubblici, etc) a distanza pedonale				eccezione della scuola elementare E. Vittorini
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	+/- 0,18%	0%	-0,10 %	L' ambiente esterno e l'idoneità insediativa si qualificano nella media e si prevedono miglioramenti ambientali
Livelli di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	+/- 0,80%	0%	+ 0,10 %	Situazione media
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	+/- 0,60%	0%	-0,45%	Situazione media
<b>Caratteristiche posizionali intrinseche</b>				
Caratteristiche di panoramicità	+/- 0,36%	+0,36%	0%	L'immobile presenta una scarsa panoramicità
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	+/- 0,20%	0%	0%	Situazione media
Quota rispetto al piano stradale	+/- 0,08%	0%	- 0,08%	L'immobile è rialzato e protetto dal livello stradale
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	+/- 0,06%	0%	0%	Situazione media
<b>Caratteristiche intrinseche</b>				
Grado di rifinitura interna ed esterna	+/- 0,16%	+ 0,10%	0%	L'immobile si presenta in parte privo di rifiniture esterne ed interne
Livello tecnologico e di efficienza dei servizi Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	+/- 0,12%	+ 0,10%	0%	Scarso livello tecnologico e necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Età dell'edificio	+/- 0,10%	+ 0,10%	0%	L'immobile al piano terra ha più di 40 anni
<b>Caratteristiche produttive</b>				
Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	+/- 0,06%	0%	0%	Situazione media
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	+/- 0,04	0%	0%	Situazione media
		+1,16%	- 0,73%	<b>+0,43 % Totale</b>

Partendo da un saggio medio del 4,00 % con un'aggiunta complessiva di +0,43 %, il saggio di capitalizzazione per la stima analitica del valore di mercato è pari al 4,43 %.

#### Capitalizzazione dei redditi

Calcolato che il reddito netto annuale, stimato utilizzando un valore medio lordo dei canoni di locazione desunto dalle fonti indirette a cui sono state tolte le spese generali per un ammontare del 18,75%, si quantifica in 4.500,00 € ed il saggio di capitalizzazione netto, stimato partendo da un valore medio suggerito dall'Orefice a cui sono state aggiunte e tolte percentuali di normalizzazione in base ai quattro gruppi di caratteristiche che definiscono le particolarità dell'immobile, si quantifica al 4,43 %, è facile trovare a quanto ammonta il valore di

mercato del bene immobile oggetto di stima per via analitica, dividendo il reddito annuale netto per il saggio di capitalizzazione così individuato per ottenere il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

$$4.500,00 \text{ €} / 4,43\% = 4.500,00 \text{ €} / 0,0443 = 101.580,13 \text{ €}$$

Attraverso una stima analitica con il metodo della capitalizzazione dei redditi si è giunti ad individuare per il bene immobile oggetto di stima un valore di mercato pari ad **€ 101.580,13**.

Riassumendo:

CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI	
Reddito netto attuale	4.500,00 €
Saggio di capitalizzazione medio	4%
Aggiunte	+ 1,16 %
Detrazioni	- 0,73 %
Saggio di capitalizzazione	+ 4,43 %
<b>Valore di mercato</b>	<b>101.500,00 €</b>

Per cui si ritiene che tale valore sia il più probabile valore di stima del bene immobile per via analitica.

Conclusioni:

VALORE IMMOBILE	
STIMA DEL BENE IMMOBILE PER VIA SINTETICA	€ 103.955,21
STIMA DEL BENE IMMOBILE PER VIA ANALITICA	€ 101.580,13
Media aritmetica dei due valori (€ 103.955,21+€ 101.580,13)/2=205.535,34/2=€ 102.767,67	
<b>VALORE DI MERCATO</b> (arrotondato all'Euro intero)	<b>€ 102.767,00</b>

A tale valore dovranno essere decurtate le seguenti voci di spesa:

- Costi per la regolarizzazione urbanistica, meglio dettagliati in paragrafo Quesito e), pari ad € 18.137,53,
- Costi per la regolarizzazione catastale, meglio dettagliati in paragrafo Quesito e), pari ad € 700,00.
- Costi per l'ottenimento del Certificato di Abitabilità, pari ad € 1.500,00

Costi per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sull'immobile, meglio dettagliati in paragrafo

Quesito d), pari ad € 456,00

Per un totale di € 20.793,53.

In conclusione, tenuto conto di tutte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della situazione giuridica, delle condizioni del mercato della zona, acquisiti tutti i parametri tecnici necessari per la valutazione dell'immobile, detratte le spese di regolarizzazione urbanistica, catastale e giuridica e arrotondando in eccesso all' Euro intero il valore ottenuto (pari ad € 81.974,14), si può esprimere quanto segue:

**Il Valore finale al mq dell'Immobile sito in Solarino, via XX Settembre, 33, è pari ad € 82.000,00**

**Quesito i - Valutazione quota indivisa**

*Valutazione della sola quota, divisibilità dell'immobile.*

La proprietà dell'intero immobile risulta, come già detto, in capo ai Sig. ~~\_\_\_\_\_~~

per una quota pari ad 1/2 ciascuno.

Poichè entrambi i proprietari dell'immobile risultano Debitori nei confronti del Creditore procedente, non si ritiene necessario valutare le singole quote indivise.

Sono parte integrante della presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio i seguenti allegati:

- Certificato di definitiva valutazione
- Documentazione fotografica
- Copia del verbale di sopralluogo
- Visure catastali
- Planimetria del bene
- Copia Attestazione Comune di Solarino
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Computo Metrico Estimativo dei Lavori di Manutenzione e Completamento dell' immobile
- Copia Modello per il calcolo del Costo di Costruzione
- Copia atto di provenienza
- Dichiarazione in Autocertificazione rilasciata dagli esecutari
- Visure ipotecarie

Siracusa, li 15/10/2012



La presente relazione viene dal CTU depositata, dopo aver altresì provveduto ad inviare copia alle parti, presso l'Ufficio di Cancelleria della Sezione Immobiliare del Tribunale di Siracusa, unitamente al fascicolo di parte, ritirato dallo stesso in occasione del conferimento dell'incarico, ed alla Specifica Competenze, alle ricevute di spesa e alla documentazione attestazione l'avvenuto invio alle parti del presente elaborato, oltre che una copia del presente elaborato peritale su supporto magnetico.

**CERTIFICATO DI DEFINITIVA VALUTAZIONE****IMMOBILE SITO IN SOLARINO (SR), VIA XX SETTEMBRE, 33**

- **Dati Catastali:** Foglio 14 del Comune di Solarino (Sr), Particella 344
- **Descrizione sintetica del bene:** Unità immobiliare autonoma, di forma regolare, di superficie commerciale complessiva pari a mq 242,51, costituita da n. 2 elevazioni fuori terra
- **Stato di Possesso:** occupato dai debitori, il Sig. [REDACTED] la Sig.ra [REDACTED]
- **Vincoli e oneri:** Non risultano domande giudiziali e altre trascrizioni eccetto la procedura in oggetto, né atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, né convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge e né altri pesi e limitazioni d'uso.
- Iscrizione del 07/08/2006 ai nn. 21812 Reg. Gen. e 7175 Reg. Part., Pubblico Ufficiale Notaio Messina Concetta Repertorio 31554/14832 del 03/08/2006, IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, a favore di [REDACTED] A. e contro [REDACTED]
- Trascrizione del 06/02/2012 ai nn. 2729 del Reg. Gen. e 2214 del Reg. Part., Pubblico Ufficiale Tribunale di Siracusa, Repertorio 50/1 del 12/01/2012, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]
- **Metodi di stima utilizzati:**  
Stima sintetica del valore di mercato  
Stima analitica del valore di mercato - Capitalizzazione dei redditi

**VALORE DI MERCATO** (arrotondato all'Euro intero)al lordo delle decurtazioni considerate **€ 102.767,00****Decurtazioni**

regolarizzazione urbanistica	€ 18.137,53
regolarizzazione catastale	€ 700,00
Certificato di Abitabilità	€ 1.500,00
Cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni	€ 456,00
<b>Totale</b>	<b>€ 20.793,53</b>

**VALORE FINALE IMMOBILE**(arrotondato all'Euro intero)Al netto delle decurtazioni considerate **€ 82.000,00**