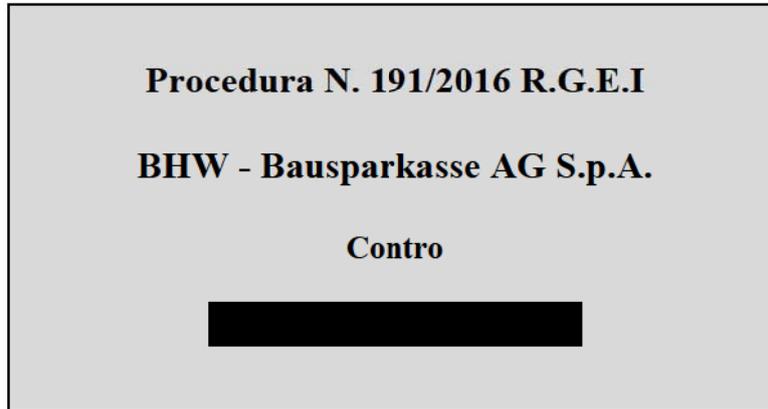


**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Chiara Salamone, Ufficio Esecuzioni immobiliari della Sezione Civile del Tribunale di SIRACUSA.



**PREMESSA**

La S.V. Ill.ma G.E. Dott.ssa Chiara Salamone in data 05 Marzo 2017 ha nominato il sottoscritto Arch. Claudio Mastriani, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa al n. 725, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 191/2016 R.G. pendente tra BHW – Bausparkasse AG S.p.A. ed [Redacted].

Il sottoscritto dopo aver ricevuto notifica dell'incarico, accettava lo stesso in data 09 Marzo 2017 prestando il giuramento di rito innanzi al funzionario di cancelleria. Dopo aver espletato le formalità di rito e formulati i quesiti, allo scrivente veniva comunicata la data di deposito della relazione di perizia fissata 30 giorni prima dell'udienza, prorogata al giorno 29 Novembre 2018.

---

I quesiti formulati erano i seguenti:

- I.** esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (*città, via numero civico, piano, eventuale numero interno*), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;
- II.** descrizione complessiva e sintetica dei beni;



- III.** individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV.** indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (*es. servitù pubbliche*);
- V.** indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (*trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie*) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- VI.** verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VII.** in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (*es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione*) ovverosia, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, non caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- VIII.** indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione energetica o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;
- IX.** valutazione dei beni, indicando distintamente: il calcolo delle superfici per ciascun immobile; i criteri di stima utilizzati; le fonti di informazioni utilizzate per la stima; gli adeguamenti e correzioni della stima (*ad es. per stato d'uso e manutenzione, stato del*



*possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura*); il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;

- X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine del fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.
- 

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare il sopralluogo e gli accertamenti tecnici necessari per il fedele espletamento dell'incarico affidatogli, ispezionando il cespite oggetto di perizia e svolgendo le necessarie ricerche.

I primi due tentativi di accesso sono stati effettuati rispettivamente in data 22 Marzo 2017 e 04 Aprile 2017, entrambe comunicati alle parti per mezzo di raccomandata A.R. ed ai quali non è stato possibile accedere all'immobile in quanto nessuno dei soggetti esecutati si è presentato sui luoghi per consentire al CTU l'espletamento dell'incarico.

A seguito di tale esito, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno sospendere le operazioni peritali ed avanzare istanza al GE per la nomina del custode.

In data 18 Gennaio 2018 la S.V. G.E. del procedimento provvede a nominare custode l'Avv. Lucia Ternullo la quale, accettando l'incarico, si adopera tempestivamente nell'espletamento dello stesso riuscendo a mettersi in contatto con i debitori ed organizzando il sopralluogo al cespite.

L'avvio delle operazioni peritali avviene dunque il giorno 23 Aprile 2018, alle ore 16:30 presso l'immobile da periziare e nello specifico nel Comune di Siracusa, Strada Spinagallo, 82 – int. 28, ove insiste fabbricato per civile abitazione e terreno di pertinenza.

In tale data il sottoscritto CTU, alla presenza del custode Avv. Lucia Ternullo e del [REDACTED] che consente l'accesso ai luoghi, ha potuto dare avvio alle operazioni peritali e prendere visione dell'immobile; si è provveduto a redigere verbale di sopralluogo (*all.to n.1*), eseguire rilievo metrico ed effettuare accurato rilievo fotografico. (*all.to n.2*)

Sono state operate indagini presso l'UTC del Comune di Siracusa e ricerche riguardo le valutazioni medie per transizioni di immobili simili nel medesimo comprensorio.



Tanto premesso, si rassegna quanto segue:

***RISPOSTA AI QUESITI***

Il bene oggetto di stima risulta essere così individuato:

**LOTTO 1**: «Villetta con annesso terreno di 660 mq sita in Siracusa (SR), Contrada Maeggio, Strada Spinagallo, 82 – int. 28 - piano terra. Nel C.F. del Comune di Siracusa censita al Foglio 138, p.lla 478, cat. A/7, cl. 3, vani 4».



LOTTO 1

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

**«Villetta con annesso terreno di 660 mq sita in Siracusa (SR), Contrada Maeggio, Strada Spinagallo, 82 – int. 28 - piano terra. Nel C.F. del Comune di Siracusa censita al Foglio 138, p.lla 478, cat. A/7, cl. 3, vani 4». - Coordinate GPS: LAT. 37.017120 - LONG. 15.183624**

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione insistente su appezzamento di terreno di 660 mq circa che si sviluppa su un unico livello.

Il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato è sito nel territorio del Comune di Siracusa, “*Contrada Maeggio*”, e nello specifico in Strada Spinagallo, 82 – int. 28: Traversa della SP 12 prossima al noto insediamento dell’Ippodromo del Mediterraneo (*Cassibile*); insediamento urbano tra terreni a destinazione prettamente agricola caratterizzato da tipologie edilizie a villette unifamiliari a destinazione residenziale. L’accesso ad esso avviene percorrendo la SP 12 in direzione della SP 14 “*Via per Canicattini Bagni*”. La zona in oggetto risulta essere dotata di rete per la fornitura di energia elettrica e rete telefonica.

Il lotto di terreno, con andamento orografico piano ed il cui accesso ad esso avviene per mezzo di un cancello carrabile in metallo, si presenta recintato su tutti i lati con muretti in pietra a secco e blocchi di tufo sormontati da rete e paletti metallici. All’interno di esso è presente un fabbricato a destinazione residenziale lungo il confine nord-ovest del lotto e costruito in aderenza ad esso, una veranda copertura adiacente al fabbricato realizzata in struttura lignea travi-pilastrini e manto di tegole ed un forno inserito all’interno di una piccola struttura in muratura.

Il fabbricato, la cui costruzione per fasi risale alla fine degli anni Ottanta con ampliamento successivo, è realizzato con struttura portante in muratura e solaio di copertura in latero-cemento; l’edificio risulta rifinito, sia internamente che esternamente, ed il suo stato di manutenzione risulta essere discreto.

Il fabbricato è dislocato su un unico livello (*con piccolo terrazzino sovrastante accessibile da scala a chiocciola esterna*) e presenta una veranda in corrispondenza dell’accesso principale. Esternamente ed internamente risulta rifinito con intonaco di tipo civile.

La veranda, antistante l’ingresso al fabbricato e realizzata in aderenza allo stesso, presenta una conformazione ad “L” per una dimensione di circa 28,00 mq ed è costituita da struttura portante



in legno lamellare ed elementi di copertura anch'essi in legno con manto in tegole di terracotta (vedasi allegato planimetrico).

Si riscontrano alcune difformità, in fase di sopralluogo e rilievo, tra lo stato dei luoghi e la documentazione reperita: la variazione dell'accesso principale al fabbricato spostato sul fronte sud-est con accesso diretto alla veranda, e la presenza della stessa veranda coperta realizzata con struttura portante in legno.

L'altezza netta interna, così come è possibile riscontrare nell'allegato planimetrico, è variabile nel corpo di fabbrica per via della copertura a doppia falda.

Il fabbricato presenta affacci tre fronti. Questo, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 69,30 mq così come in tabella suddivisa:

	<b>Ambiente</b>	<b>U.M.</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Superficie netta</b>
<b>FABBRICATO</b>	Soggiorno	mq.	-	21,80
	Cucina	mq.	-	7,00
	Servizio igienico	mq.	-	3,40
	Camera_1	mq.	-	12,40
	Camera_2	mq.	-	10,00
	<b>Totale superficie</b>	mq.	<b>69,30</b>	<b>54,60</b>

Altri ambienti:

	<b>Ambiente</b>	<b>U.M.</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Superficie netta</b>
	Veranda coperta	mq.	27,80	27,80
	Terrazzino	mq.	13,80	11,00

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della superficie urbanisticamente in regola contabilizzando, nella misura di 1/3, eventuali verande e/o terrazze, locali sgombero presenti nello stesso.

Di mediocre fattura risultano i rivestimenti e le rifiniture interne: pavimenti in ceramica a tappeto e rivestimento parietale del servizio.

Tutti gli infissi presenti nell'immobile risultano realizzati con telaio in alluminio, non a taglio termico, e vetro singolo con grate in ferro anti-effrazione e, ove presenti, elementi oscuranti interni a battente; la porta di ingresso è anch'essa realizzata con telaio in alluminio e vetro singolo preceduta, esternamente, da cancello in ferro anti-effrazione.



Il servizio igienico presenta rivestimento parietale in piastrelle di ceramica di media qualità così come i sanitari.

Il fabbricato, nel suo complesso, si presenta in discreto stato di manutenzione ed in stato di disuso; è provvisto di impianto idrico ed elettrico sottotraccia; si rilevano tracce di distacco di intonaco lungo la parete perimetrale della camera\_1 (*lato interno*) ed in corrispondenza della cucina-wc (*lato esterno*).

Non si rileva la presenza di impianto di riscaldamento, mentre l'approvvigionamento di ACS avviene per mezzo di scaldabagno elettrico ad accumulo.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di collegamento a trivella presente all'interno del lotto che riversa l'acqua prelevata in serbatoio di accumulo in *pvc* della capacità di 2.000 litri e localizzato in prossimità del forno. È altresì presente una fossa *imhoff* per lo smaltimento delle acque reflue non essendo presente rete fognaria pubblica.

Si rileva infine sistema di irrigazione sottotraccia installato nel terreno con elementi puntuali per la distribuzione idrica a copertura delle aiuole presenti.

#### **DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Siracusa (SR), intestato in proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni a: [REDACTED] e [REDACTED].

- **Fabbricato**: Foglio 138, particella 478, Zona Cens. 1, Cat. A/7, Cl. 3, Cons. 4 vani, Rendita Euro 526,79.
- **Terreno**: Foglio 138, particella 478, Ente Urbano, are 06.60.

#### **PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge N. 302/1998, all.to n. 5*) estratta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano in data 17.06.2016, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.



## **STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento *sintetico-comparativo*, mentre il secondo è quello della *capitalizzazione dei redditi*. Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

### **A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

#### **Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)**

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare assimilabile ad un rettangolo, insiste su di un appezzamento di terreno dell'estensione di 660 mq e si sviluppa su un livello; comprende una veranda in legno e presenta affaccio su tre i fronti. La superficie lorda del *fabbricato* è di 69,30 mq. Il valore di riferimento per immobili simili e destinati a civile abitazione si può assumere pari a €/mq 700,00.

#### **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lorda del fabbricato:

Fabbricato	€/mq 700,00 x 69,30	Euro	48.510,00
------------	---------------------	------	-----------

Altre superfici:

Veranda	Mq. 27,80	€/mq 233,00 x 27,80	Euro	6.477,40
Terrazzino	Mq. 13,80	€/mq 233,00 x 13,80	Euro	3.215,40
<b>Sommano complessivi:</b>			Euro	58.202,80

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti, costi relativi alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico (5% del valore attuale del cespite). Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:



Euro 58.202,80 – 2.910,14 (5%) =	Euro	55.292,66
Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>55.300,00</b>

(Euro cinquantacinquemilatrecento\00)

## B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

### Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare assimilabile ad un rettangolo; la superficie netta del *fabbricato* è di 54,60 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile si può assumere pari a €/mq x mese 3,00.

### VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta fabbricato:

Fabbricato	€/mq x mese 3,00 x 54,60	Euro	163,80
------------	--------------------------	------	--------

Altre superfici:

Veranda	Mq. 27,80	€/mq x mese 1,00	Euro	27,80
Terrazzino	Mq. 11,00	€/mq x mese 1,00	Euro	11,00
<b>Sommano complessivi:</b>			Euro	202,60

Considerando una decurtazione del 5% sul reddito lordo (RI) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, e la decurtazione relativa ai costi da sostenere per regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico e catastale, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 202,60 \times 0.9 = 182,34 \text{ €}$  (Reddito Netto mensile per locazione)
- $182,34 \times 12 = 2.188,08 \text{ €}$  (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 2.188,08 / 0.035 = 62.516,57 \text{ €}$

Euro 62.516,57 – 3.125,82 (5%) =	Euro	59.390,75
Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>59.400,00</b>

(Euro cinquantanovemilaquattrocento\00)



Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€ 55.300,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€ 59.400,00

---

Valore dell'immobile risultante  
dalla media aritmetica € **57.350,00**

(Euro cinquantasettemilatrecentocinquanta\00)

---

Inoltre, al valore del fabbricato insistente sul lotto di terreno censito al C.T. del Comune di Siracusa e contraddistinto al Foglio 138, particella 478, va considerato il valore stesso dell'appezzamento di terreno che si estende per 660 mq.

#### **Calcolo superficie del fondo**

Di pertinenza del cespite oggetto di stima è l'appezzamento di terreno di forma geometrica pressoché regolare e andamento orografico piano delle dimensioni di 660 mq.

Il valore unitario di riferimento per immobili simili si può assumere pari a **€/mq 10,00**, per quel che concerne il valore del terreno nella zona in questione.

#### **VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lotto:

<b>Foglio 138, part. 478</b>	Mq. 660	€/mq 10,00 x 660	Euro	6.600,00
<b>Sommano complessivi:</b>			Euro	<b>6.600,00</b>

(Euro seimilaseicento\00)

---



Riepilogando dunque il risultato globale della stima relativa al LOTTO in questione e del rispettivo appezzamento di terreno sul quale insiste il fabbricato, viene di seguito riportato in tabella:

<b>Fg. 138, part. 478</b>	Fabbricato	Euro	57.350,00
<b>Fg. 138, part. 478</b>	Terreno	Euro	6.600,00
<b>Sommano complessivi in cifra tonda:</b>		Euro	<b>64.000,00</b>

(Euro sessantaquattromila\00)

### **REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa si è accertato quanto segue. A seguito di accesso agli atti del 22/05/2018, Prot. Gen. N. 80734 si è rilevato che per l'immobile in oggetto è stata avanzata istanza in Sanatoria Edilizia L. n°326 + L. 47/85, Prat. n° 268/M + 247/M, per la quale la ditta ha versato l'Oblazione e gli Oneri Concessori dovuti in modo congruo e per intero, ma tutt'oggi non ancora rilasciata ed in fase di definizione in quanto risulta da integrare con ulteriore documentazione così come indicato nella comunicazione da parte dell'ufficio di competenza ed allegata (*all.to n.6*). Relativamente alla veranda coperta realizzata in aderenza al fabbricato, nessuna documentazione per la regolare realizzazione è stata rinvenuta in atti in quanto non sussistono i presupposti per la regolarizzazione alla luce dei parametri edilizi della zona e delle normative vigenti. Non risulta essere presente alcun certificato di abitabilità.

A seguito d'istanza del sottoscritto CTU presentata in data 06.02.2018, Prot. n. 18440 dell'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa – AREA III Settore Territorio diretta ad ottenere il Certificato di destinazione urbanistica (*all.to n.6A*) relativamente all'area ubicata nel territorio del Comune di Siracusa in catasto al Foglio 138, particella 478, si certifica che, per effetto del Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007 tale area è individuabile, nello stralcio della tavola normativa n. 3 di Piano Regolatore Generale, quale **Zona E – “Aree per l'attività agricola”**, la cui normativa è dettagliatamente riportata nello stesso certificato.

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, non risulta essere presente e/o caricato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativamente



all'immobile in questione. Si è, pertanto, provveduto alla redazione dell'APE ai sensi dell'art. 6, D. Lgs. 192/2005, rilevando che l'immobile ricade in classe "F", con indice di prestazione energetica globale pari a 170,54 KWh/mq anno. (*all.to n.8*)

### **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il fabbricato con terreno di pertinenza, così come riportato sul titolo di proprietà rogato dal Notaio Dott. Nicola Guarino al Repertorio n. 1325, Raccolta n. 1015 del 22.12.2007 (*all.to n.7*), risulta essere di proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni di [REDACTED] e di [REDACTED].

### **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere nel possesso dei [REDACTED] ed adibito ad abitazione stagionale.

---



Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione ai CTU, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi necessario.

La presente si compone di n. 13 facciate sin qui redatte.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Tavole rilievo planimetrico stato di fatto
4. Visura catastale storica, planimetria ed estratto di mappa
5. Certificazione Notarile
6. Documentazione urbanistica (titoli autorizzativi, CDU)
7. Titolo di proprietà
8. Attestato di prestazione Energetica (APE)
9. Attestazione di invio alle parti della relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Siracusa li, 04 Giugno 2018

Il C.T.U.

Arch. Claudio Mastriani

