

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 69/2021 R.G.

[Redacted Signature]

c/

[Redacted Signature]

G.E.: Dott.ssa Concita CULTRERA

C.T.U.: Dott. Agr. Vincenzo CULTRERA



RELAZIONE

Avanti la Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa pende la procedura esecutiva R.G. Es. 69/2021 in danno dei signori [REDACTED] ed [REDACTED]

In detto giudizio di esecuzione fu disposta la stima sul seguente immobile pignorato così come infra descritto:

- Immobile sito nel Comune di Siracusa, via Alaimo da Lentini n. 30, censito nel N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 32, p.lla 493 sub 7.

DECRETO DI NOMINA, GIURAMENTO E QUESITI

Con provvedimento del 14/09/2021, la Dott.ssa Concita Cultrera, Giudice dell'Esecuzione presso questo Tribunale di Siracusa, nominò C.T.U. lo scrivente Dott. Agr. Vincenzo Cultrera invitandolo a depositare telematicamente l'accettazione dell'incarico di stima dell'immobile pignorato di cui all'esecuzione immobiliare n. 69/2021 R.G. entro quindici giorni dal suddetto provvedimento.

Il nominato CTU dichiarò in data 21/09/2021 di accettare l'incarico e prestò il giuramento di rito.

Il sig. G.E., dato atto di quanto sopra, pose "... *all'esperto i seguenti quesiti*":

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



2. COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

3. PROVVEDA:

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

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

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della



registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

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

- iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

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



- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove



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

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia



per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; 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 e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5. ALLEGHI l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;



- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'iscrizione della dicitura omissis - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza



per rendere i necessari chiarimenti; allegli in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. RIFERISCA tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà – da motivarsi specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegli prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

TRATTAZIONE DEI QUESITI

1. Controlli effettuati

Per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal sig. G.E. il C.T.U. ha effettuato accessi ai seguenti Uffici Pubblici:

- 1) – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Siracusa Sezione Fabbricati, per effettuare ed ivi procedere a visure catastali attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare planimetria catastale al fine di riscontrare l'esatta rispondenza tra il bene esaminato, la posizione catastale relativa e la produzione documentale depositata in atti dal creditore precedente;
- 2) – Agenzia delle Entrate di Siracusa – per verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati non risolti;
- 3) – Comune di Siracusa - Ufficio Tecnico - per ivi procedere alla ricerca di eventuali pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.



Inoltre, attraverso l'effettuazione di ispezioni ipotecarie, ha verificato la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale per il ventennio precedente l'atto di pignoramento redatta dal Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, trovando il sottoscritto l'esatta corrispondenza tra il bene esaminato e la produzione documentale depositata in atti dal creditore procedente.

2- Comunicazioni

In esecuzione del mandato conferito il C.T.U. come concordato per le vie brevi con il custode Avv. Milena Mangiafico e previo avviso alla parte esecutata a mezzo racc. in data 18/10/2021 si è recato presso l'immobile pignorato sito in Siracusa via Alaimo da Lentini n. 30; ivi era presente il custode Avv. Milena Mangiafico e la proprietaria esecutata [REDACTED] assistita dal proprio legale [REDACTED].

L'esecutata consentiva l'accesso all'immobile, per cui il sottoscritto iniziava le operazioni peritali e provvedeva a svolgere i rilievi metrici necessari ed a raccogliere un'ampia documentazione fotografica sulla scorta delle indicazioni fornite dall'atto di pignoramento e dalla documentazione affollata all'istanza di vendita.

3.1 - Identificazione del bene oggetto del pignoramento

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un appartamento posto a piano terzo fuori terra all'interno della palazzina condominiale ubicata nel centro urbano del Comune di Siracusa, in via Alaimo da Lentini n. 30 angolo con via Istria. La palazzina con tipologia edilizia "isolata" comprende nell'insieme tre piani fuori terra con complessivi sette unità ad uso civile abitazione ed un piano sottostrada dove insistono sei unità ad uso magazzino.



3.III – formazione dei lotti

Trattandosi di un'unica unità immobiliare a piano secondo (terzo fuori terra) chiaramente viene identificato in un unico lotto vendibile in quanto bene non divisibile.

4.I – individuazione del bene

Lotto unico

Il bene oggetto dell'esecuzione ricade in un condominio composto da tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato (1/S), comprende 7 unità ad uso civile abitazione dislocati su tre piani con un'unico accesso condominiale dal civico 30 di via Alaimo da Lentini e sei locali ad uso deposito posti al piano 1/S; il collegamento verticale tra i piani è definito solo dalla scala.

La palazzina, ubicata nella periferia nord-est del comune di Siracusa è stata costruita a metà degli anni 50, realizzata con struttura portante mista in calcestruzzo armato e muratura e con terrazza calpestabile. Si presenta esteticamente ed internamente in sufficiente stato di conservazione e mantenimento.

- L'appartamento in oggetto ubicato al terzo piano fuori terra è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Siracusa come di seguito specificato

Foglio	P.IIIa	Su	Zona Cens	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
32	493	7	1	A/3	2	5 vani	Totale 90 mq Totale escluse aree scoperte 90 mq	€ 387,34
Indirizzo: Via Alaimo da Lentini n. 30 Piano 2;								
Intestati:								
1- [REDACTED] Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.								
2- [REDACTED] - Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.								



È stato rilevato l'esatto posizionamento geografico del fabbricato attraverso l'utilizzo di strumento elettronico, pertanto è stata determinata la latitudine e longitudine dell'immobile con le seguenti coordinate GPS:

latitudine nord 37°04'52.19'' - longitudine est 15°17'52.70''.

4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene

L'unità immobiliare è posta al terzo piano fuori terra con nessun lato in aderenza con altri fabbricati le cui caratteristiche possono configurarlo quale attico della palazzina, infatti risulta l'unico appartamento al piano terzo con due lati arretrati rispetto alle facciate dello stabile ed è dotato di terrazza a livello ad uso esclusivo. Gli ambienti ben disimpegnati comprendono: un ampio ingresso, corridoio, pranzo-cucina, due camere, W.C., ripostiglio terrazza a livello e balcone prospiciente sul lato sud. Insistono inoltre due ampi pozzi luce condominiali che consentono una buona illuminazione dell'appartamento. L'altezza libera di piano è pari a m. 3,04.

Caratteristiche tecniche costruttive:

Strutture:

- struttura portante verticale in muratura;
- solai sono in latero cemento;

Rifiniture:

- Pavimentazione in ceramica.
- Rivestimento W.C. fino ad un'altezza di m. 1,20;
- Rivestimento della cucina limitato alla zona cottura;
- Pareti con intonaco cementizio trattati in parte con pitture lavorati;
- Infissi esterni in alluminio preverniciato con persiane in alluminio anodizzato;
- Infissi interni in legno tamburato.



*Impianti tecnologici presenti nel fabbricato:****Impianti:***

lo smaltimento delle acque nere e l'approvvigionamento idrico avviene con allaccio alle reti Comunali;

allaccio alle reti elettriche e telefoniche nazionali;

l'unità immobiliare è fornita di impianto di condizionamento.

Nonostante l'immobile sia stato edificato da oltre 60 anni alla visita peritale risulta in sufficiente condizioni di manutenzione e non presenta tracce di umidità né di infiltrazioni d'acqua; gli ambienti risultano asciutti e ben soleggiati in quanto l'appartamento gode sia di affaccio su tre direzioni cardinali che dei pozzi luci condominiali.

4.III - Stato di possesso dei beni

L'immobile in questione, quale abitazione, risulta occupato dai debitori esecutati.

4.IV - Esistenza formalità, vincoli o oneri che resteranno all'acquirente

vedasi certificazione notarile ed ispezioni ipotecarie allegate.

4.V - Esistenza formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

vedasi certificazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate.

4.V-i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, quali:

- *domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, altri pesi anche derivanti da regolamenti condominiali;*
- nessun vincolo di cui al presente punto resterà a carico dell'acquirente;

4.V-ii. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. quali:

- *iscrizioni di ipoteche, trascrizioni di pignoramenti;*
- vedasi certificazione notarile ed ispezioni ipotecarie allegate.



4.V-iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati, importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali scadute e/o non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

- Nessun vincolo risulta in merito al presente punto.

4.VI - Regolarità edilizia e urbanistica del bene

Dal provvedimento edilizio rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa risulta sotto il profilo urbanistico che per la palazzina in cui ricade l'immobile *de quo* è stato rilasciato il permesso a costruire ai signori Tullio Talia ed Ali Serafina a seguito della C.E. del 10/05/1955.

Dalla documentazione pervenuta dal Comune di Siracusa non risulta l'esistenza di avvenuto rilascio del certificato di abitabilità.

4.VII – Irregolarità urbanistica

Dal confronto dello stato dei luoghi con il succitato titolo abilitativo edilizio rilasciato dal Comune di Siracusa lo scrivente ha riscontrato le seguenti anomalie:

- 1) una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di un balcone con affaccio sul lato sud dell'immobile;
- 2) un modesto ampliamento di circa mq. 2 del vano lavanderia e realizzazione di un vano di circa mq. 25 costruito sul terrazzo esclusivo. Relativamente alla realizzazione del vano si ritiene che sia stato realizzato già all'epoca della costruzione della palazzina (1955), considerato che risulta riportato sulla scheda planimetrica depositata in data 25/10/1956 al N.C.E.U..

Le difformità di cui al punto 1, valutate quali interventi di manutenzione straordinaria realizzate in assenza di titolo urbanistico, possono essere



regolarizzate con la presentazione di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) “*per lavori già eseguiti*”, quindi secondo la vigente normativa rientrano nelle previsioni di cui all’art. 3 comma 2 lettera a - L.R. 10 agosto 2016 n.16 (recepimento con modifiche dell’art. 6 del D.P.R. n. 380/2001); pertanto nel rispetto dei presupposti di cui all’art. 3, comma 5 del L.R. 10 agosto 2016 n.16 vengono sanate con pagamento di una sanzione pari ad € 1.000,00 oltre ad € 130,00 per costi di istruttoria.

Ulteriori costi prettamente di natura tecnica (redazione e presentazione CILA) secondo le tariffe degli Ordini Professionali ammontano ad € 650 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali previsti per legge.

Pertanto l’importo complessivo per la sanabilità delle opere edilizie di cui al punto 1 nel fabbricato *de quo* ammonta ad € 1.780,00 (diconsi euro millesettecentoottanta/00).

Relativamente alla regolarizzazione dell’ampliamento sopracitato di cui al punto 2 di circa mq. 27 complessivi (2+25), visti gli atti ed i parametri tecnici del P.R.G., riferiti al progetto nella sua interezza, allo stato, oggettivamente non si hanno elementi per sanare l’abuso delle parti ampliate pertanto sono da considerare insanabili e dunque da demolire.

Esaminato lo stato di fatto, il costo della demolizione tenuto conto del trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e di tutti gli adempimenti occorrenti trattandosi di immobile in condominio è stimabile nell’ordine di € 4.000,00 previa acquisizione del Permesso di Costruire (PdC) rilasciato dal Comune di Siracusa, i cui costi stimabili sono pari ad € 150,00 per istruttoria e diritti di segreteria ed € 650,00 per spese tecniche.

In ultimo si rende necessaria la procedura “Docfa” ai fini della regolarizzazione catastale come esplicitato anche al punto “3.II” il quale costo risulta pari ad €



450,00 oltre oneri di legge.

Quindi le spese complessive di cui al punto 2 sommano € 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta)

4.VIII – Attestazione di prestazione energetica

In riferimento all'unità in oggetto non risulta presente alcuna certificazione energetica, in quanto il fabbricato è stato costruito in epoca precedente all'entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 192 dell' 8.10.2005 modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica) e Decreto "Linee guida APE 2015" che fissava le direttive relative al rendimento energetico nell'edilizia e che, successivamente a tale data, non risulta nel fabbricato siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Pertanto al fine di rispondere al quesito del sig. Giudice il sottoscritto ha prodotto il relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE) allegato alla presente.

4.IX – Valutazione del bene

- Calcolo della superficie commerciale

Ai fini della determinazione del valore venale dell'immobile sulla base delle misurazioni effettuate sul posto è stata rilevata la superficie commerciale di vendita in base all'allegato C del D.P.R. n° 138/98, riassunta dalla seguente tabella di calcolo:

Abitazione	Superficie lorda in mq.	Coefficiente di ragguglio	Superf. Commerc. raggugliata
Piano Secondo			
Vani principali	76,93	100%	76,93
Terrazze a livello	195,00	25%	48,75
Balcone	7,31	25%	1,83
Totale superficie commerciale dell'immobile mq.			127,51



Criterio di stima utilizzato

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in dipendenza dal criterio di stima adottato o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Detto valore, comunque, non può e non deve discostarsi significativamente da quello che il bene assumerebbe in un mercato costituito, in *astratto*, esclusivamente da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato per redigere la presente C.T.U., il tecnico ha ritenuto quello sintetico comparativo il più adatto alla valutazione dei fabbricati - come nel caso della presente stima - il cui andamento dei prezzi è più sensibile alla maggiore o minore dinamicità del contesto economico nel quale insistono.

Per la stima la superficie commerciale viene moltiplicata per il valore unitario ottenuto al metro quadrato tenendo in conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, con particolare riferimento all'ubicazione ed allo stato di manutenzione e conservazione attuale.

- *Fonti di informazioni utilizzate per la stima*

Nel procedere alla stima del fabbricato urbano, il C.T.U. ha preso in considerazione:

- (a) i dati dei valori immobiliari relativi ai fabbricati della zona, desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare Nomisma e dal Borsino Immobiliare dei Prezzi;
- (b) questi sono stati, inoltre, opportunamente trattati mediante l'adozione di coefficienti di differenziazione affinché potesse tenersi conto dell'ubicazione, della qualità e dello stato dell'immobile, così come consigliato dall'ampia pubblicistica al riguardo (ad esempio, dalla rivista "Il consulente immobiliare"



edita, ancora, da “Il Sole 24 ore”);

(c) i dati dei valori immobiliari dall’OMI nel Comune di Siracusa zona “D1 periferica” per il rispettivo segmento di mercato;

(d) i valori dichiarati di compravendita riferiti ad immobili compravenduti nelle vicinanze aventi caratteristiche simili estrapolati dal sito dell’Agenzia delle Entrate;

(e) successivamente, i valori sono stati corretti, integrati e mediati, con le risultanze di un’accurata indagine con beni simili al bene da stimare effettuata dal C.T.U. nel circondario ove insiste il fabbricato in esame (ciò ha consentito di tener conto anche di alcune speciali caratteristiche tecniche peculiari dell’immobile riscontrate in sede di sopralluogo);

(f) i valori accertati sono stati, quindi, riferiti all’unità di consistenza (metri quadrati) ed organizzati in serie omogenee nella costruzione delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti.

- Valore del bene

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, la determinazione del prezzo unitario espresso dalle risultanze di cui sopra viene determinato in € 750,00/mq.

Quindi applicando il valore unitario sopra determinato alla superficie commerciale ragguagliata (calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138/98) si ottiene il seguente valore di mercato dell’immobile sito nel Comune di Siracusa in via Alaimo n. 30 riportato in catasto al foglio 32, particella 493 sub. 7, Cat. A/3 Cl. 2 vani 5 piano secondo (terzo fuori terra):

Totale superficie commerciale dell’immobile mq. 127,51

mq 127,51 x € 750,00 = **€ 95.632,50**



RIEPILOGO DELLE SPESE:

CILA (redazione, diritti e sanzione)	€	1.780,00
PdC (redazione e diritti)	€	800,00
Per demolizione vano a piano primo	€	4.000,00
Procedura "Docfa"	€	<u>450,00</u>

SOMMANO LE SPESE € **7.030,00** oltre I.V.A. ed oneri

previdenziali previsti per legge.

VALORE DEL FABBRICATO DECURTATO DELLE SPESE DA SOSTENERE

Valore complessivo del bene € 95.632,50 - € 7.030,00 = € 88.602,50

Valore complessivo in c.t. € 88.600,00 diconsi euro ottantottomilaseicento/00

- Valore locativo dell'immobile

Da ricerche di mercato effettuate e dalla consultazione del sito dell'Agenzia delle Entrate, l'esperto stimatore ha evidenziato che i valori del canone locativo rilevati dall'OMI per la zona in cui risulta ubicato l'immobile *de quo* "D1" variano tra i 3,40 ed i 5,00 €/mq. x mese da cui risulta agevole ottenere il valore locativo medio pari a 4,20 €/mq. x mese; moltiplicando il precedente valore per la superficie commerciale dell'immobile pari a 127,51 mq. si ottiene il valore locativo medio dell'immobile pari ad 535,54 €/mese arr. ad € 500,00 ovvero 6.000,00 €/anno.

4.X. - relazione nel caso che il bene risulti divisibile

- non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta.

4.XI. - valore stimato del solo diritto pignorato;

- non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta.



CONSIDERAZIONI FINALI ED ALLEGATI

Ad ausilio del sig. Magistrato si allegano i seguenti atti e documenti:

- ▣ Verbale di sopralluogo;
- ▣ Elaborato fotografico composto da n. 12 istantanee;
- ▣ Planimetria del bene;
- ▣ Visura catastale relativa al bene ed Estratto di Mappa;
- ▣ Copia C.E. del 10/05/1955;
- ▣ Copia Attestato di Prestazione Energetica;
- ▣ Copia atto di provenienza del bene;
- ▣ Visura catastale storica del bene;
- ▣ Copia Relazione Notarile ed ispezioni ipotecarie;
- ▣ Rilievo stato di fatto immobile;
- ▣ Istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa ed all'Agenzia delle Entrate di Siracusa con relativa risposta;
- ▣ Attestazione di invio del presente elaborato peritale e contestualmente invito alla trasmissione di eventuali note mediante raccomandata con ricevuta di ritorno.

Con prontezza a rispondere ad ogni richiesta di chiarimenti il sig. Giudice dovesse formulare.

Siracusa, 24 Febbraio 2022

Il CTU – Dott. Agr. Vincenzo Cultrera

