

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n° 193/2021 R.G. delle esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

Nel processo di esecuzione promosso da:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Siracusa, li 20/10/2022

Il C.T.U.

Dott. Arch. Sabrina Blundo



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. Sabrina Blundo nata a Siracusa il 10/07/1980 e ivi residente in via Lido Sacramento,11 con studio presso la propria residenza, codice fiscale BLN SRN 80L50 I754I, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n°743, veniva nominato CTU dal Giudice Dott.ssa Maria Cristina di Stazio il giorno 04/05/2022 nella procedura n° 193/2021 del Reg. Esec. Imm. del Tribunale di Siracusa promossa da [REDACTED] per la stima del bene pignorato.

In data 06/05/2022 lo scrivente depositava telematicamente il giuramento in cancelleria, in qualità di esperto di provvedere alle seguenti disposizioni:

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;

I. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare:

1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)

II. 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;

III. 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);

IV. 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;

V. 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;

VI. 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;

VII. 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, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) 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;

VIII. 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;

IX. 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;

X. 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;



OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti del procedimento il sottoscritto CTU ha provveduto all'esatta individuazione del bene oggetto della stima e dopo aver verificato la completezza della documentazione ipocatastale depositata agli atti, la prima operazione è consistita nell'ispezione e ricognizione di tutta la documentazione presso il sistema informatico dell'Agenzia del Territorio (SISTER) per eseguire verifiche sulla regolarità fiscale ed ancora sull'assenza o presenza di ipoteche, servitù, gravami e vincoli sugli immobili. Reperate le informazioni e la documentazione ritenuta necessaria si è fissato il sopralluogo per il giorno 09/09/22 alle ore 18,00, notificandola all'esecutato mezzo raccomandata postale. Dopo un primo tentativo di accesso non andato a buon fine, sono state convocate nuovamente le parti per il giorno 26/09/2022 alle ore 18,00. In tale data il sottoscritto CTU si è recato presso l'immobile oggetto di questa perizia dove alla presenza dei proprietari ha effettuato le operazioni di sopralluogo.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima è un appartamento sito in via Massimo Bovio, n.46 al primo, secondo e terzo piano di una palazzina indipendente nel centro storico di Francofonte.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione in atti.

Dati catastali

L'immobile pignorato è censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Francofonte al foglio 57, particella 2668, sub 3, cat. A/3, con una consistenza di 7 vani, in testa 





II. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di questa perizia è un appartamento distribuito su tre livelli; al piano primo c'è un soggiorno/cucina, un bagno e una camera da letto, al secondo piano due camere da letto e un bagno, al terzo piano un soggiorno cucina, bagno e una veranda scoperta. **La superficie commerciale totale dell'immobile è di 155 mq**, di cui 146 di superficie coperta, l'altezza interna utile è pari a 3,00 m. Si precisa che la superficie commerciale è stata calcolata secondo le norme UNI 10750:2005 e il D.P.R.



n. 138/09, allegato C) considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interne e perimetrali e computando le superfici coperte con i seguenti criteri: 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti) e 50% delle superfici delle pareti portanti interne perimetrali, Balconi, terrazzi e similari la superficie va computata qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25, nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

Tabella delle caratteristiche dell'appartamento:

LOCALE Piano primo	Superficie netta	Superficie comm.	H INT.	Esposizione/ Sup finestrata	STATO MANUTENZIONE
Soggiorno / Cucina 1	20,7 mq	26,6 mq	3,00 m	SUD Porta finestra 1,10x2,20 OVEST Porta finestra 1,10x 2,20 mq	scarso Pavimenti in segato di marmo Infisso esterno in alluminio, avvolgibile in PVC
Letto 1	16,4 mq	20,1 mq	3,00 m	OVEST Porta finestra 1,10 x 2,20 mq	sufficiente porta interna in legno tamburata Pavimenti in segato di marmo Infisso esterno in alluminio, avvolgibile in PVC
Bagno 1	4,1 mq	6,2 mq	3,00 m	SUD finestra 1,00x1,20	scarso infisso interno porta in legno tamburata Pavimenti e rivestimenti in ceramica Infisso esterno in alluminio, avvolgibile in PVC
Letto 2	14,6 mq	19,8 mq	3,15 m	SUD Porta finestra 1,10x 2,20 mq	Sufficiente porta interna in legno tamburata Pavimenti in segato di marmo Infisso esterno in alluminio, avvolgibile in PVC
Letto 3	18,4 mq	22,4 mq	3,15 m	OVEST Porta finestra 1,10 x 2,20 mq	Sufficiente porta interna in legno tamburata Pavimenti in segato di marmo Infisso esterno in alluminio, avvolgibile in PVC
Bagno 2	4,1 mq	5,6 mq	3,15 m	SUD finestra 1,00x1,20	scarso infisso interno porta in legno tamburata Pavimenti e rivestimenti in ceramica Infisso esterno in alluminio, avvolgibile in PVC
disimpegno	3,6 mq	4,5 mq	3,15 m	OVEST finestra 1,00x1,20	Scarso Pavimenti in segato di marmo
Soggiorno / Cucina 2	21,1 mq	24,2 mq	2,60 m	SUD Porta finestra 1,20x2,20 OVEST finestra 1,00 x 1,20 mq	scarso infisso interno porta in legno tamburata Pavimenti e rivestimenti in ceramica Infisso esterno in alluminio, avvolgibile in PVC
Bagno 3	4,2 mq	5,7 mq	2,60 m	SUD finestra 1,00x1,20	insufficiente infisso interno porta in legno tamburata Pavimenti e rivestimenti in ceramica Infisso esterno in alluminio, avvolgibile in PVC



Veranda balconi	20,8 mq 2x 12,3 mq	9 mq			
Vano scala	12,3 mq	16,3 mq			

Nel complesso il bene di presenta con finiture poco curate: le porte sono in legno tamburato di vecchia fattura, pavimenti in segato di marmo al primo e secondo piano, in ceramica al terzo piano e nei bagni, le pareti tinteggiate con idropittura quasi totalmente bianca, gli infissi sono in alluminio di vecchia fattura; più recente quello della cucina del terzo piano .

Sono visibili importanti tracce di umidità nei soffitti del primo piano, nello specifico nella parete Nord-Ovest del soggiorno e nel bagno, e al terzo piano nel soggiorno e in particolar modo nel bagno dove il soffitto appare coperto da muffa.

L'intradosso dei balconi del primo piano sono totalmente ammalorati: infiltrazioni d'acqua hanno causato l'ossidazione dei ferri della soletta causando la caduta di buona parte dello strato di copriferro (come da documentazione fotografica allegata).

L'impianto elettrico è funzionante ma è privo di qualsiasi certificato di conformità; impianto idrico con allaccio all'acquedotto pubblico; l'impianto di smaltimento delle acque nere che avviene tramite allaccio alla rete fognaria pubblica. L'acqua calda sanitaria viene prodotta dagli scaldacqua elettrici.

L'edificio all'esterno si presenta in condizioni di manutenzioni scarse: la struttura portante dell'intero edificio è in C.A. in opera con solaio intermedio e di copertura in latero-cemento, tamponamenti di laterizi forati. Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante opportune canalizzazioni in pvc che interessano l'intero fabbricato organizzando lo smaltimento verso la rete fognaria.

Accessi

All'appartamento si accede dal portoncino su via Giovanni Bovio n.46.

III. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità di  che occupa l'appartamento al primo piano e  che occupa con la famiglia l'appartamento al secondo e terzo piano.

V. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE



Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene:

- Trascrizione del 14/04/2009 – Registro Particolare 5210 Registro Generale 7787, atto di successione, Rep. N. 27/211/9 del 31/03/2009

Relativamente all'immobile sito a Francofonte (SR) al fg.57, p.lla 2668 sub 3

soggetti a favore:

[REDACTED], per la quota di 50/100 della proprietà

Soggetti contro:

[REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 50/100 della proprietà

- Iscrizione del 03/08/2009 – Registro Particolare 3701 Registro Generale 17407 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio Laurino Giuseppina di Francofonte, rep. N. 4248/1326 del 31/07/2009

Soggetti a favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Soggetti contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di ½ della proprietà come terzo datore di ipoteca

- Trascrizione del 26/11/2009 – Registro Particolare 17979 Registro Generale 25882, atto di successione causa morte, Rep. N. 27/211/9 del 31/03/2009

Relativamente all'immobile sito a Francofonte (SR) al fg.57, p.lla 2668 sub 3

soggetti a favore:

[REDACTED], per la quota di 50/100 della proprietà

Soggetti contro:

[REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 50/100 della proprietà



- Trascrizione del 07/12/2021 – Registro Particolare 17392 Registro Generale 21572, Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Siracusa Rep. 2672 del 08/09/2021

Soggetto a favore

[REDACTED]

Soggetto contro

[REDACTED]

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE:

ad oggi il bene risulta di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] p [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

atto amministrativo del 31/03/2009 rep. 27/211/9 Ufficio del Registro di Lentini, trascritto in data 14/04/2009 ai nn. 7787/5210 ed in data 26/11/2009 ai nn. 25882/17979 – certificato denuncia di successione – a favore del suddetto [REDACTED]

[REDACTED] I suddetti [REDACTED] risultavano già proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del bene in oggetto, in forza di atto antecedente al ventennio.

VI. PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE

Dalla ricerca presso L'ufficio Tecnico del Comune di Francofonte, a seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa via Pec il risulta quanto segue:

L'immobile risulta costruito in virtù del Nulla Osta per l'Esecuzione dei Lavori Edili, pratica n. 128/67 del 26/04/1967 in testa alla [REDACTED]

Dal sopralluogo effettuato e dalla comparazione con gli elaborati allegati alla succitata autorizzazione edilizia, il qui presente CTU ha potuto constatare che tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato esiste una difformità; in particolare nelle planimetrie allegata all'autorizzazione edilizia, al piano secondo risulta esserci una veranda e il



terzo piano non risulta edificato. La planimetria catastale è invece conforme allo stato dei luoghi, quindi al secondo piano risultano esserci due camere e un disimpegno e al terzo piano c'è un locale cucina, una bagno e una veranda.

Non risultano altre pratiche presentate all'Ufficio Tecnico del Comune di Francofonte quindi si ritiene che la superfetazione al piano terzo sia abusiva e non sanabile.

L'immobile si trova infatti, in zona A1 centro storico del P.R.G. del comune di Francofonte; in base alle norme tecniche di attuazione *“per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie fondiarie non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico; per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti adiacenti o più immediatamente circostanti realizzati prima del 1950...”*

In merito alle difformità riscontrate, nello specifico, relative alla realizzazione del vano al terzo piano, tutto in maniera abusiva, come in precedenza specificato non è possibile ricorrere all'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del T.U.E. D.P.R. n° 380/2001. Tale articolo infatti prevede la doppia conformità rispetto alle norme urbanistiche vigenti sia all'atto dell'abuso che allo stato attuale in cui si chiederebbe la sanatoria: 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Ne consegue pertanto che il piano edificato sull'area libera sovrastante al secondo piano è insanabile sono quindi da calcolare i costi per la demolizione e trasporto a rifiuto dei volumi e delle parti abusive.



Per il calcolo dei costi di demolizione delle parti abusive si farà riferimento al Prezziario Regionale per i lavori pubblici anno 2022. Si riporta di seguito, per esteso, il computo metrico estimativo redatto all'uopo.

Computo metrico estimativo dei lavori di messa in ripristino dello stato originario				
Art. dell'elenco del prezziario regione Sicilia	Oggetto della misura	quantità	Prezzo unitario	totale
26.1.1	Approntamento di ponteggio in elementi portanti metallici (sistema a telaio), compreso il nolo, manutenzione e controllo per i primi 30 giorni, realizzato per interventi ad altezze superiori a m 3,50, costituito in opera compreso il carico al deposito, il trasporto sul posto, lo scarico in cantiere.....	200 mq	€/mq 8,15	€ 1.630,00
26.1.2	Nolo, manutenzione e controllo di ponteggio in elementi portanti metallici (sistema a telaio), realizzato per interventi ad altezze superiori a m 3,50, costituito in opera compreso i pianali in legno o metallo, le tavole ferma piede, i parapetti, le scale interne di collegamento tra pianale e pianale, gli ancoraggi affinché il ponteggio sia efficacemente assicurato al manufatto	200 mq	€ mq x mese 1,55	€ 310,00
26.1.3	Smontaggio ad opera ultimata di ponteggio di cui alla voce 26.1.1, compreso il carico in cantiere, il trasporto e lo scarico al deposito. - per ogni m ² di ponteggio in opera misurato dalla base	200 mq	€/mq 3,60	€ 720,00
1.3.1	Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito urbano, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti inferiore al 50% dell'intera superficie laterale,..... Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte.- per ogni m ³ vuoto per pieno	60 mc	€/mc 15,35	€ 921,00
NPI	Oneri alla discarica	29,7 tonn	€ 15/ton	€ 445,50
TOTALE				€ 4.026,50



L'immobile inoltre è sprovvisto del certificato di agibilità il cui ottenimento è subordinato al possesso di requisiti minimi che, allo stato attuale, l'immobile non ha. Nello specifico si fa riferimento all'impianto elettrico che seppur funzionante è privo di certificato di conformità, e alla salubrità stessa degli ambienti.

L'ottenimento del certificato di agibilità prevede quindi dei costi e nello specifico:

- € 2.000,00 per spese di manutenzione ordinaria
- € 1.000,00 spese relative alla produzione della documentazione necessaria per l'ottenimento del certificato con eventuali competenze tecniche
- N. 3 marche da € 16,00 e € 60,00 per diritti di segreteria (importi da versare al comune di Francofonte)

VIII. ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è di classe energetica G come attestazione di prestazione energetica allegata alla presente perizia.

IX VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Per la stima dell'immobile è stato utilizzato il criterio della stima del VALORE DI MERCATO che si può definire come *“la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento”*

Il procedimento di stima per confronto diretto si basa su sei punti:

1. esame dell'immobile
2. ricerca di beni simili per il confronto e scelta del parametro di diversificazione
3. analisi dei prezzi di mercato dei beni simili
4. impostazione risoluzione della proporzione di stima
5. determinazione del valore normale dell'immobile
6. aggiunte e detrazioni.

Sulla base di questo schema attraverso un'indagine di mercato su beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima come ubicazione, stato di conservazione, si sono ottenuti i seguenti risultati:

FONTE	QUOTAZIONE DI MERCATO RISPETTO ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE
Agenzia Immobiliare 1	485,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 2	550,00 €/mq



Agenzia Immobiliare 3	475,00 €/mq
Agenzia del Territorio OMI	Min 420,00 €/mq
Abitazione di tipo civile	Max 610,00 €/mq
(Anno 2022 semestre 1)	Stato di conservazione normale

assumendo i corrispondenti prezzi unitari di mercato, correnti nella stessa zona e praticati a beni già venduti si ottiene un valore medio

valore medio : 509,00 €/mq

Il valore dell'immobile sarà

mq 155 x 509,00 €/mq = € 78.895,00

Al fine di perfezionare la stima, si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato in funzione delle caratteristiche del bene.

Età: tra 20 e 50 anni	0,80
Stato di conservazione: scarso	0,80
Zona: centrale	1,20
Tipologia: fabbricato economico	0,80
Caratteri ambientali: sufficienti	1,00
Caratteri tecnologici: scarsi	0,80
Orientamento: sufficiente	1,00

$V_x = PRZ \text{ medio} * \prod k_j$

valore= €/mq 509,00 x 0,91 = €/mq 463,20

valore complessivo: 155 mq x 463,20 €/mq = € 71.794,45

Il Valore di Mercato dell'immobile ottenuto **dovrà essere adeguato** decurtando le voci di spesa relative ai eventuali costi per la regolarizzazione catastale ed urbanistica ;

Nello specifico:

- spese per la demolizione del vano al terzo piano, stimate pari ad € **4.026,50**

- spese per l'ottenimento del certificato di agibilità € **3.108,00**

per un **totale adeguamenti e correzioni** pari ad € 7.134,50

Quindi, il valore dell'immobile, sarà pari a:

€ 71.794,45 - € 7.134,50 = € 64.660,00

Per quanto appena esposto:

Il Valore Finale dell'Immobile sito in Francofonte, Via G. Bovio n.46 è pari a

€ 64.660,00



Valore che tiene conto di tutte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dello stato d'uso e manutenzione dello stesso, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri relativi, delle condizioni del mercato della zona e degli adeguamenti e correzioni di stima opportunamente considerati.

ALLEGATI

- all 1. Verbale di sopralluogo;
- all 2. Richiesta accesso agli atti Comune di Francofonte – Ufficio Urbanistica
- all 3. Documentazione fotografica;
- all 4. Elaborato planimetrico
- all 5. Planimetria catastale;
- all 6. Visura storica;
- all 7. Ispezione ipotecaria;
- all 8. Licenza edilizia
- all 9. Attestato di prestazione energetica ;

- all 10. Invio perizia alle parti
- all 11. Schema di parcella

Il C.T.U. precisa che gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione. Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per quanto altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziandolo per la fiducia accordatagli, formula distinti saluti.

Siracusa, 20/10/2022

IL C.T.U.
Arch. Sabrina Blundo



TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n° 193/2021 R.G. delle esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

Nel processo di esecuzione promosso da:



INTEGRAZIONE
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Siracusa, lì 24/10/2022

Il C.T.U.
Dott. Arch. Sabrina Blundo



Nella relazione del 16/03/2023, il Custode Avv. Marco Miano ha constatato la presenza di una veranda sulla copertura del terzo piano accessibile da una scala scomparsa nascosta da una botola.

Dal sopralluogo effettuato in data 24/10/2023 il sottoscritto CTU ha potuto costatare l'effettiva consistenza di tale veranda. Si tratta di una tettoia in legno in pessime condizioni, con copertura in ondulina sotto tegola e chiusa da una parete in muratura sulla quale si apre una piccola finestra. Tale ambiente, adibito a deposito misura 6,80 m x 4,40 m, ed ha un'altezza di 1,80 nella parte più bassa e di 2,10 m in quella più alta.

In riferimento a tale superfetazione si fa presente che già nella relazione di stima il sottoscritto CTU aveva evidenziato come tutto il vano terzo fosse completamente abusivo e non sanabile e ne aveva calcolato il costo di demolizione. Ne consegue che la copertura realizzata sul tetto del terzo piano sia a sua volata abusiva e insanabile e che gli ulteriori costi di demolizione verranno decurtati dal valore complessivo dell'immobile.

Per il calcolo dei costi di demolizione delle parti abusive si farà riferimento al Prezziario Regionale per i lavori pubblici anno 2022. Si riporta di seguito, per esteso, il computo metrico estimativo redatto all'uopo.

Computo metrico estimativo dei lavori di demolizione				
Art. dell'elenco del prezziario regione Sicilia	Oggetto della misura	quantità	Prezzo unitario	totale
21.1.5	Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. eseguito a mano	8 mq	m³ € 291,02	2.328,16 €
21.1.5	Rimozione di infissi interni od esterni di ogni specie, inclusi mostre, succieli, telai, ecc., compresi il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse.	3,5 mq	m²/€ 16,09	€ 56,30



21.1.22	Scomposizione di grossa armatura di tetti (arcarecci e capriate) compresi la scelta e l'accatastamento del materiale utilizzabile ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.	30 mq	m ² /€ 19,43	€ 583,00
21.1.25	Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica	20 mc	m ³ / € 38,71	€ 774,20
NP1	Oneri alla discarica	15 tonn	€ 15/ton	€ 225,00
NP 2	Conferimento a discarica dell'ondulina sotto tegola	mq 30	€/mq 2,8	€ 84,00
TOTALE				€ 4.050,66

Per quanto appena esposto:

Il Valore Finale dell'Immobile sito in Francofonte, Via G. Bovio n.46 è pari a
€ 60.610,00



Documentazione fotografica



Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per quanto altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziandolo per la fiducia accordatagli, formula distinti saluti.

Siracusa, 24/10/2022

IL C.T.U.

Arch. Sabrina Blundo

