

# Tribunale di Siracusa

SEZIONE:

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DELLE  
ESECUZIONI:

**DOTT. SSA CONCITA CULTRERA**

C.T.U.:

**ARCH. MARIA BLANCO**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 279/2022 R.G. Es.  
promossa da Belgirate Securitisation s.r.l. e per essa  
DoValue S.p.A., nei confronti di *omissis omissis* e *omissis  
omissis*.**

OGGETTO:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO RIGUARDANTE LA STIMA  
DEL BENE IMMOBILIARE PIGNORATO  
SITO NEL COMUNE DI SIRACUSA (SR) IN  
RONCO IV A VIA FILISTO N. 10,  
ANNOTATO AL N.C.E.U, FOGLIO 33,  
PARTICELLA 435 SUB. 5.**

**STUDIO TECNICO  
Arch. Maria Blanco**

Via Mineo, n. 2  
96100 Siracusa  
Cell. 3913001733



**SOMMARIO**

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| 1. PREMESSA .....                                      | 3  |
| 2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ..... | 3  |
| 3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI .....                   | 3  |
| 4. STIMA DEI BENI IMMOBILI .....                       | 4  |
| 5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA .....                       | 19 |



Ill.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Concita Cultrera della Proc. Esecutiva immobiliare iscritta al numero 279/2022 R.G.Es., promossa da Belgirate Securitisation s.r.l. e per essa DoValue S.p.A., rappresentata e difesa da Avv. Giovanni Tumino, contro i sigg. *omissis omissis* e *omissis omissis*.

## 1. PREMESSA

La S.V. Ill.ma in data 15/03/2023 ha nominato il C.T.U., per la **stima del bene pignorato**, nel seguito meglio specificato, la sottoscritta Arch. Maria Blanco, con studio a Siracusa in Via Mineo n.2, regolarmente iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n.756 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, la quale ha successivamente prestato il giuramento di rito per via telematica.

## 2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

Dall'Atto di Pignoramento si riporta che "... ritenuto

- *che con atto di precetto notificato in data 20/09/2022 ai sensi dell'art. 140 c.p.c. a omissis omissis, (C.F.: omissis) nato a Siracusa il 02/07/ omissis e omissis omissis (C.F.: omissis) nato a Siracusa il 21/11/ omissis, DoValue S.p.A. quale mandataria di Belgirate Securitisation S.r.l. ha intimato agli stessi di pagare entro il termine di giorni dieci dalla notifica dell'atto € 231.458,20 oltre interessi, alle spese ed alle successive occorrenze, dal di del dovuto sino all'effettivo soddisfo, in dipendenza dell'atto in not. Dott.ssa Concetta Messina, rogato il giorno 07/03/2006, - rep. n. 31055, racc. n. 14423, reg.to il giorno 10/03/2006 al n. 1064, spedito in forma esecutiva 25/07/2018;*
- *che in virtù del predetto finanziamento era stata iscritta ipoteca volontaria presso la Conservatoria di Siracusa in data 11/03/2006 ai nn. 7380/2845 in favore del Banco di Sicilia SPA, per l'ammontare complessivo di € 187.500,00 sul bene immobile di proprietà di omissis omissis (C.F.: omissis) nato a Siracusa il 02/07/ omissis e omissis omissis (C.F.: omissis) nato a Siracusa il 21/11/ omissis per la quota di ½ ciascuno sito in Siracusa alla Ronco IV a Via Filisto n. 10, riportato al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 33, mappale 435 sub. 5, cat. A/3, vani 5.*
- *che l'intimazione di pagamento è rimasta priva di esito e, pertanto, do Value S.p.A. intende procedere esecutivamente per il soddisfacimento del proprio descritto credito le seguenti unità immobiliari ..."*

Poiché tale somma non è stata pagata dai debitori si è giunti al pignoramento del bene immobiliare sito a Siracusa in Ronco IV a Via Filisto n. 10, con ogni accessorio ed accessione, pertinenza o dipendenza.

## 3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

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



- ha dapprima studiato il fascicolo messo a disposizione;
- in data 10.05.2023 si è recata presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa - Nuovo Catasto Urbano, per effettuare la necessaria visura catastale (visura storica per immobile), per il ritiro dell’estratto di mappa catastale e della planimetria del bene in oggetto;
- in data 08.06.2023 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Siracusa (SR) in Ronco IV a Via Filisto n. 10 per effettuare il sopralluogo ed eseguire rilievo fotografico e metrico, con accesso permesso dal Custode Giudiziario, come si evince da relativo verbale;
- in data 11.10.2023 ha inviato, a mezzo PEC, all’ufficio di Protocollo Generale del comune di Siracusa (SR) istanza di accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica del bene;
- in data 30-10-2023 ha ricevuto, tramite posta elettronica ordinaria, dal Comune di Siracusa, la documentazione richiesta inerente la regolarità edilizia-urbanistica del bene immobile;
- in data 07.11.2023, si è recata presso gli uffici comunali di Siracusa, ufficio Archivio, ufficio Sanatoria e ufficio Servizio Abitabilità – Area III – Settore Territorio, per chiarimenti sulla regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- in data 22.12.2023 si è recata presso l’Archivio Notarile Distrettuale di Siracusa per il ritiro di copia conforme all’originale dell’atto di compravendita del bene immobile;
- in data 04.01.2024, si è recata presso gli uffici comunali di Siracusa, – Area III – Settore Territorio, per informazioni sulla regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- in data 09.01.2024, si è recata presso gli uffici comunali di Siracusa, ufficio Sanatoria – Area III – Settore Territorio, per ritirare copia in carta semplice della Pratica Edilizia in Sanatoria n. 625 C Legge n. 47 del 1985;
- in data 11.01.2024, ha svolto presso agenzie immobiliari indagine sul valore di mercato su immobili simili a quello oggetto di causa e nella stessa area urbana.

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

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

Dall’atto di pignoramento risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:

*“bene immobile di proprietà di omissis omissis, (C.F.: omissis) nato a Siracusa il 02/07/ omissis e omissis omissis (C.F.: omissis) nato a Siracusa il 21/11/ omissis per la quota di ½ ciascuno sito in Siracusa alla Ronco IV A Via Filisto n. 10, riportato al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 33, mappale 435 sub 5, cat. A/3, vani 5.”.*

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecario risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:

*“Elenco immobili:*

*Comune di Siracusa, Ronco Quarto Di Via Filisto n. 10*

*Catasto Fabbricati:*

*Foglio 33 particella 435 sub 5; p.2, cat. A/3, classe 2, di vani 5, rendita di euro 387,34.”.*

Dalle verifiche catastali effettuate dalle scrivente presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Siracusa - Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, tramite visura storica per immobile, risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:



*“abitazione di tipo economico in Siracusa (SR), Ronco IV di via Filisto n. 10 Piano 2, consistenza cinque vani catastali. Censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Siracusa al foglio n. 33, Particella n. 435, sub. 5, cat. A/3, classe 2, superficie catastale totale 99 m<sup>2</sup>, superficie totale escluse aree scoperte 88 m<sup>2</sup>, RC euro 387,34”;*

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente il bene immobile pignorato risulta essere disposto complessivamente secondo la planimetria catastale, si riscontrano delle difformità consistenti in:

- una porta di passaggio tra il vano ingresso ed il vano cucina nella realtà mancante,
- un diverso tramezzo tra il corridoio ed il vano adiacente sul lato sinistro rispetto all’accesso principale, caratterizzato da un grande arco a tutto sesto;
- una diversa disposizione del tramezzo del vano con affaccio interno su pozzo luce adiacente al vano scala;
- una grande apertura esistente tra il vano con affaccio su balcone ed il limitrofo posto più a Nord, con conseguente eliminazione di porta di accesso diretto su corridoio centrale;
- presenza di piccola veranda collocata sul terrazzo comune, non riportata in planimetria catastale.

È stata riscontrata sommariamente una uguale altezza utile interna ossia 2.95 m, le piccole variazioni riscontrate in alcuni vani sono tollerabili per esecuzione lavori. Il vano adibito a servizio igienico riporta un’altezza interna utile minore con diversa quota a pavimento, non riportata in planimetria catastale, il vano adibito ad ingresso/corridoio riporta nella realtà un controsoffitto.

Sono state riscontrate delle difformità tra quanto rilevato e constatato visivamente e quanto riportato nell’Estratto di Mappa Catastale.

Saranno necessari degli aggiornamenti sia alla planimetria catastale (tranne la piccola veranda che dovrà essere demolita, come riportato successivamente) che all’EMC.

Coordinate GPS del bene immobile: Lat. 37°05’19.4” Long. 15°17’24.9”.

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

L’unità immobiliare fa parte di una costruzione isolata su piccolo lotto con fronte principale prospiciente il Ronco IV di via Filisto n. 10, lateralmente, lungo il prospetto con affaccio su stradella di accesso interna si ha un varco murario senza portone d’ingresso che conduce alle unità immobiliari poste ai piani superiori, tramite corpo scala, la stradella prosegue nella parte retrostante la costruzione, parallelamente al Ronco IV di via Filisto.

L’unità immobiliare in questione è catastalmente definita come A/3 ossia “abitazioni di tipo economico”, a un unico livello fuori terra posto al piano secondo, realizzata con struttura verticale portante in muratura (conci di blocchetti arenari), struttura orizzontale con solai prefabbricati in latero-cemento, pareti perimetrali in muratura di mattoni pieni intonacati sulle due facce, copertura piana a terrazzo non praticabile con solaio prefabbricato in latero-cemento, scala di accesso al piano secondo in cemento armato.

La tipologia dei serramenti è alquanto vetusta, con telaio in alluminio e vetro singolo e presenza di cassonetti per avvolgibile, sono in cattive condizioni di manutenzione, nel complesso l’appartamento si trova in buono stato, con lavori di ristrutturazione eseguiti e da ultimare, come riportato nella documentazione fotografica allegata.



La costruzione, di cui fa parte l'unità immobiliare in questione e composta da piano terra, primo, secondo e piano terzo, il piano terra ed il primo piano sono stati costruiti in un periodo antecedente il 1967, il secondo e terzo piano sono stati costruiti negli anni settanta per sopraelevazione, non si ha presenza di marciapiede lungo la via pubblica.

Lo stato complessivo di manutenzione e di conservazione dell'intero fabbricato è alquanto scadente, come si evince dalla documentazione fotografica, con ampie porzioni di intonaco mancanti e conseguente muratura sottostante a vista, con balconi aggettanti e solette di copertura con armatura ammalorata a vista con conseguente distacco di ampie porzioni di intonaco, con solai caratterizzati da sfondellamento e armatura a vista.

Il vigente P.R.G. del Comune di Siracusa classifica l'area urbana in cui è inserita, come **zona B3.2**, appartenente alla zona omogenea B.

Da "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano:

*"Art. 21- Tessuto edificato denso – Zona B3.2.*

*1. Descrizione ed obiettivi*

*Si tratta delle aree dense che costituiscono la gran parte del tessuto centrale della città ad oriente di viale Scala Greca. Localizzate lungo viale Tunisi, via Grottasanta, viale Tica, viale Tisia, viale Zecchino, tali parti urbane, ad uso residenziale, sono cresciute per saturazione e sostituzione progressiva di un tessuto preesistente a bassa densità e si presentano attualmente costituite prevalentemente da edifici alti misti a case basse isolate su piccoli lotti. Al fine di migliorare la qualità urbana, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, in queste aree sono previsti anche interventi di Ristrutturazione urbanistica, di iniziativa pubblica o privata, di parti urbane opportunamente dimensionate. Tali interventi sono incentivati dalle particolari condizioni previste per le superfici e destinazioni d'uso ammesse.*

*2. Modalità di attuazione*

*2.1. Autorizzazione e concessione edilizia.*

*2.2. La concessione edilizia per gli interventi di Nuova costruzione (Nc) nei lotti liberi non compresi nei Comparti di intervento e per gli interventi di Demolizione con ricostruzione (Dr) di Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e comunque per tutti gli interventi che comportino nuova SLA complessiva, è assoggettata agli obblighi di cui al punto 6.2 del presente articolo.*

*2.3. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui al punto 4.2 del presente articolo sono attuabili attraverso Piano Attuativo convenzionato, esteso ad una superficie idonea ad accogliere le necessarie attrezzature pubbliche, con le prescrizioni di cui al punto 6.3.*

*3. Destinazioni ammesse (art. 10)*

*La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (RE).*

*Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistica e Ricettiva (TR) quali alberghi (6.1), residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale e Direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto (5.8); attività Produttive di tipo B (PB) ad esclusione di quelle al punto (4.3); Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti (8.2) e (8.3); Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti (9.1), (9.2) e (9.4).*



*Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori alla quota del 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi stabilite all'art. 96 delle presenti Norme.*

*Fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del PRG, le medie strutture di vendita (CD 5.3) sono realizzabili solo attraverso gli interventi di Ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata, finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente definite.*

#### 4. Categorie d'intervento

*4.1. Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc).*

*4.2. Sono ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate previo piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, secondo le prescrizioni di cui al punto 6.3.*

#### 5. Parametri urbanistici ed edilizi

*Indice di utilizzazione fondiaria(Uf): 0,76 mq/mq*

*Altezza massima (H max): 16,80 m*

#### 6. Disposizioni particolari

*6.1. L'edilizia esistente, se eccedente l'indice di zona, dovrà mantenere la superficie lorda ed il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto interventi di Mo, Ms e Rie di tipo B. In caso di demolizione, la ricostruzione è consentita sino alla SLA massima consentita dagli indici di zona ovvero sino al 70% della superficie lorda esistente nei casi in cui questa risulti eccedente rispetto agli indici di zona; detta riduzione non si applica se l'intervento di demolizione e ricostruzione viene attuato dalle cooperative edilizie e/o dalle imprese titolari di finanziamenti pubblici che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà.*

*Le cooperative edilizie e le imprese, titolari di finanziamenti pubblici, che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno della zona omogenea, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici previsti, possono beneficiare di un incremento del 20 % dell'indice di utilizzazione fondiaria.*

*6.2. Gli interventi di cui al punto 2.2 sono obbligati alla monetizzazione per l'acquisizione di aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq di SLA realizzata.*

*6.3. I Piani Particolareggiati per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane edificate possono essere formati a condizione che: siano previsti insediamenti di forma urbana regolare, siano garantiti spazi pubblici in misura di mq 9 per ogni 30 mq di SLA residenziale da edificare eccedente la superficie lorda esistente e la dotazione parcheggi pertinenziali (art. 96) prioritariamente ricavati all'interno dell'area d'intervento. Gli interventi oggetto di P.P. convenzionato possono beneficiare di un incremento di 0,15 mq/mq di utilizzazione fondiaria rispetto all'indice di zona.”*

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è buona per quanto riguarda le opere eseguite di ristrutturazione edilizia, con buona pavimentazione, pareti intonacate a civile e



decori artistici in alcuni vani, soffitto intonacato a civile, servizio igienico non completo negli impianti ma pavimentato e piastrellato a nuovo.

Si ha la presenza di infissi vetusti che presentano uno stato conservativo inferiore, si hanno tracce di umidità con parziale distacco di intonaco in un punto critico del soffitto del vano con affaccio su scala interna di collegamento, si hanno prese elettriche non posizionate e con fili uscenti, il vano cucina è ancora incompleto con lavori di ristrutturazione sospesi.

L'area adibita a terrazzo presenta una pessima pavimentazione, con oggetti di varia natura in cattive condizioni di conservazione, si ha la presenza di una piccola veranda realizzata con profilati metallici e vetro, i parapetti sono in cattive condizioni di manutenzione, il terrazzo risulta comune a tutti i proprietari degli altri appartamenti, mentre la veranda è di uso esclusivo dell'unità immobiliare in questione.

Da informazioni assunte in loco, non si ha un amministratore di condominio, non vi sono spese comuni di gestione e manutenzione per le parti comuni.

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

Il bene immobile in questione risulta *“di proprietà di omissis omissis nata a Siracusa il 21/11/ omissis per i diritti di ½ di piena proprietà, omissis omissis nato a Siracusa il 02/07/ omissis per i diritti di ½ di piena proprietà, ...”* come si evince da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale presente nel fascicolo telematico, dall'atto di compravendita n° 31054 di Repertorio e n° 14422 di Raccolta del 07.03.2006, notaio in Siracusa dott.ssa Concetta Messina, e dalla Visura storica per Immobile, riportati in allegato.

Dal sopralluogo effettuato il bene immobile risulta essere non occupato dai debitori e né da terzi, il custode giudiziario *“... ha già conseguito la disponibilità a seguito di immissione in possesso in data 04.04.2023 ...”*, come riportato sul verbale di sopralluogo del 08-062-2023, redatto dallo stesso custode giudiziario che ne ha permesso l'accesso.

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

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

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





- Ipoteca volontaria n. 2845 del 11/03/2006 favore: BANCO DI SICILIA SOCIETÀ PER AZIONI con sede in Palermo, (domicilio ipotecario eletto: via Tisia 97 – Siracusa) e contro: *omissis omissis* nato a Siracusa il 02/07/ *omissis*, *omissis omissis* nata a Siracusa il 21/11/ *omissis*; per Euro 187.500,00 di cui Euro 125.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Messina Concetta, Notaio in Siracusa, in data 07/03/2006 rep. 31055/14423.
- Pignoramento Immobiliare n. 476 del 16/01/2023 favore: BELGIRATE SECURITISATION S.R.L. con sede in Roma, (richiedente: VISEB SRL X AVV. GIOVANNI TUMINO X DOVALUE S.P.A. CODICE FISCALE 01952780540 PERUGIA, VIA G.B. PONTANI N. 14) e contro: *omissis omissis* nato a Siracusa il 02/07/ *omissis*, *omissis omissis* nata a Siracusa il 21/11/ *omissis*, Pubblico Ufficiale: Unep C/o Tribunale di Mantova, in data 21/11/2022 rep. 3489.

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

- non vi è l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene dei debitori pignorati è di proprietà come dimostrato da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale presente nel fascicolo telematico, dall'atto di compravendita n° 31054 di Repertorio e n° 14422 di Raccolta del 07.03.2006, notaio in Siracusa dott.ssa Concetta Messina, e dalla Visura storica per Immobile, riportati in allegato;
- non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione;
- non vi sono eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- non vi sono eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- non vi è pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Siracusa AREA III - SETTORE TERRITORIO – CONTROLLO DEL TERRITORIO E SERVIZI URBANISTICI, in seguito ad istanza presentata dalla scrivente in data 11.10.2023, a mezzo PEC, protocollata con n. 0217030 del 12-10-2023 (come da allegato), istanza in cui sono stati riportati gli attuali proprietari ed i precedenti, è stato possibile verificare l'esistenza dei seguenti documenti:

1. Pratica Edilizia n. 9719 del 16.01.1976 per la costruzione in Siracusa, ronco IV° a via Filisto n. 10 in testa alla ditta *omissis omissis* e *omissis omissis*,



*“Progetto per la sopraelevazione 2° e 3° Piano Casa in via Filisto Ronco 4°”*  
non approvato il 22-10-1976;

2. *“Domanda di Sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47”*, presentata al Comune di Siracusa in data 30-06-1986 con numeri di protocollo generale 65253 ed annesso *“Progetto in sanatoria”*.

Si ritiene opportuno precisare che la consultazione del primo documento è stata possibile solo su formato digitale e non cartaceo, ricevuto a mezzo posta elettronica ordinaria, dal Comune di Siracusa. La documentazione ricevuta consiste in un primo file digitale che riporta elencati le varie fasi di procedura della pratica edilizia, dall’invio dell’istanza per l’ottenimento della Licenza edilizia all’esito finale con parere negativo, ed in un secondo file digitale con riportato anche l’Elaborato progettuale d’Ufficio visionato, con l’esito di non rilascio della Licenza edilizia da parte del Comune stesso. Tale Elaborato è di scarsa resa grafica, come si evince da copia in allegato, si evince comunque la preesistenza ante 1967 del piano terra e del primo piano considerati appunto esistenti e, come proposta progettuale, la sopraelevazione del piano 2°, oggetto di causa, e del piano 3°. In tale tavola unica progettuale è riportato che *“Non è più possibile rilasciare la licenza edilizia a seguito dell’approvazione del P.R.G. essendo già retri gli indici (Uf) della normativa di piano.”* con data 22-10-1976, come pocanzi affermato.

La consultazione del secondo documento, ossia la Domanda di Sanatoria con annesso Progetto, è stata possibile su formato cartaceo, del quale l’Ufficio Sanatoria ha rilasciato una copia in carta semplice. Il *“Progetto in sanatoria relativo all’unità immobiliare sita in Siracusa Ronco IV a via Filisto n° 10 piano 2° di proprietà del sig. \_\_\_\_\_)”* consiste in una Tavola Unica dove sono riportati lo *“Stralcio di zona scala 1:2000, la Pianta scala 1:100 e la Sezione scala 1:100.* La scrivente ha successivamente consultato il tecnico comunale per avere informazioni sullo stato in itinere di tale pratica edilizia in Sanatoria e verificare gli eventuali costi da sostenere per portarla a conclusione con il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria relativo al bene in questione. Dal confronto avvenuto, la scrivente riporta i costi che si devono ancora sostenere, ossia euro 102.00 per Istruzione Progetti, euro 309.88 per Ritiro C.E. in Sanatoria, una Marca da Bollo di euro 16.00.

Ai fini della regolarizzazione dello stato riscontrato durante il sopralluogo, dopo informazioni assunte dal Tecnico del Comune, risulta necessario effettuare il solo aggiornamento degli elaborati grafici riguardanti la pianta e la sezione in scala 1:100, riportati nel Progetto di Sanatoria in corso, in quanto sono state rilevate alcune difformità interne che non compromettono l’esito del rilascio di CE in Sanatoria, mentre è necessario ripristinare quanto risultante nella documentazione pocanzi citata in riferimento alle irregolarità più importanti, ossia la presenza di una veranda di proprietà dei convenuti (collocata sul terrazzo comune del piano secondo) che deve essere demolita e la rimozione della porta-finestra (collocata nel vano cucina dell’appartamento permettendo l’accesso diretto al terrazzo comune) ripristinando la finestra riportata nella pianta riportata nel Progetto in sanatoria in itinere. Per tali opere da eseguire si può ipotizzare una spesa approssimativa di euro 1.000,00 per la veranda da demolire compreso di trasporto a rifiuto e di euro 1.500,00 per la demolizione della porta-finestra con trasporto a rifiuto e la posa in opera della nuova finestra, e di euro 500,00 per onorario tecnico professionista.



Si è verificata anche l'assenza della dichiarazione di agibilità/abitabilità riferita al piano secondo dell'unità immobiliare in questione, risulta necessario considerare i costi relativi a tale regolarizzazione, si è giunti ad un valore complessivo ed approssimativo di 3.000,00 €, comprensivi di euro 120.00 per Diritti Esame SCA, di euro 36.00 per Diritti di Segreteria, di onorario per tecnico professionista per il disbrigo pratica inerente tutta la documentazione richiesta (compresa di Certificato di Idoneità sismica/statica e Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti installati).

Si devono considerare anche i costi di aggiornamento catastale riguardanti l'Estratto di Mappa Catastale e la planimetria catastale (Pregeo e Docfa), costi che sommariamente consistono in 2.500,00 €.

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

##### **UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 33 P.LLA 435 SUB. 5.**

Dalle ricerche effettuate attraverso servizio telematico, effettuando una visura presso il Portale Siciliano dell'Energia SIENERGIA, non risultano caricati attestati di prestazione energetica per l'immobile identificato con i seguenti dati catastali: Foglio 33, Particella 435, Sub. 5; dalle ricerche effettuate presso il Comune di Siracusa - Ufficio Sorveglianza Impianti – Adempimenti D.M. 37/08 – D. lgs 192/05 e D.P.R. 162/99, non risultano presentati A.C.E. o A.P.E. per l'immobile di cui sopra, ragion per cui si è provveduto alla produzione del documento richiesto nel Decreto di nomina.

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

Classe Energetica Globale: F

Prestazione energetica globale: 102,13 kWh/m<sup>2</sup>anno

Prestazione energetica raggiungibile: 69,58 kWh/m<sup>2</sup>anno (classe D).



#### 4.IX. VALUTAZIONE DEI BENI.

##### 4.IX.1. CALCOLO DELLE SUPERFICI DEI BENI IMMOBILI.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 33 P.LLA 435 SUB. 5.**

| Ambienti                                                 | Superficie netta | Coefficiente per calcolo sup. comm. | Superficie commerciale      | Esposizione | Cond. di manutenzione |
|----------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-------------|-----------------------|
| Ingresso/corridoio                                       | 5.77             | 1                                   | 6.55                        | buono       | buona                 |
| Vano letto singolo                                       | 7.64             | 1                                   | 9.78                        | scarsa      | suffic.               |
| Servizio igienico                                        | 4.11             | 1                                   | 5.02                        | scarsa      | suffic.               |
| Cucina                                                   | 15.48            | 1                                   | 18.57                       | mediocre    | mediocre              |
| Vano letto doppio                                        | 19.23            | 1                                   | 22.50                       | buona       | buona                 |
| Balcone                                                  | 3.78             | 0.30                                | 3.78*0.30=1.13              | buona       | pessima               |
| Soggiorno                                                | 13.83            | 1                                   | 15.85                       | scarsa      | buona                 |
| Vano letto singolo                                       | 11.18            | 1                                   | 15.24                       | scarsa      | discreta              |
| Totale superficie commerciale approssimata per eccesso a |                  |                                     | 94.64 mq<br><b>95.00 mq</b> |             |                       |

##### 4.IX.2. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI.

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 33 PARTICELLA 435 SUB. 5.**

##### STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari sia on line che sul territorio in riferimento ad immobili simili a quello in oggetto per tipologia edilizia, per sito urbano ma non considerando lo stato di conservazione in quanto sarà valutato con i coefficienti di correzione opportuni, consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona in cui ricade l'immobile, si ritiene di poter considerare un valore medio di mercato al mq di € **650,00**.

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

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

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

Dove:

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



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

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

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

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

$S_c$  = superficie commerciale.

Si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = 1,12$$

$$\delta_1 = 1.06 \quad (\text{Zona: coeff centralità e vicinanza})$$

$$\delta_2 = 1.02 \quad (\text{Zona: coeff funzionalità})$$

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

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

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 0.896$$

$$\Delta_1 = 1,06 \quad (\text{Edificio: coeff funzionalità})$$

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

$$\Delta_3 = 0.98 \quad (\text{Edificio: coeff sociali})$$

$$\Delta_4 = 0.918 \quad (\text{Edificio: coeff conservazione})$$

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 1.076$$

$$\Omega_1 = 1.09 \quad (\text{Abitazione: coeff funzionalità})$$

$$\Omega_2 = 1.08 \quad (\text{Abitazione: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Omega_3 = 0.95 \quad (\text{Abitazione: coeff posizione})$$

$$\Omega_4 = 1.00 \quad (\text{Abitazione: coeff dimensione})$$

$$\Omega_5 = 0.962 \quad (\text{Abitazione: coeff conservazione}).$$

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra di loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo di **1.08**.

Accertata la superficie commerciale dell'unità residenziale come segue:

$$\text{superficie lorda:} \quad 93.51 \times 100 \% \quad = \quad 93.51 \text{ m}^2$$

$$\text{area di pertinenza (balcone)} \quad 3.78 \times 30\% \quad = \quad 1.13 \text{ m}^2$$



|                                      |   |                            |
|--------------------------------------|---|----------------------------|
| <b>Totale superficie commerciale</b> | = | 94.64 m <sup>2</sup>       |
| <b>Approssimato per eccesso a</b>    |   | <b>95.00 m<sup>2</sup></b> |

Avremo un valore dell'unità immobiliare:

$$\begin{aligned} \text{€ } 650,00/\text{ m}^2 \times 95,00 \text{ m}^2 \times 1,08 &= \text{€ } 66.690,00 \\ \text{approssimato per eccesso a} &\text{€ } 67.000,00 \end{aligned}$$

### STIMA ANALITICA

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

Si ha:

$$V_m = R_N/r$$

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

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

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

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

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

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

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

$$r_m = 5.28\%$$

mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 5.25 \%$$

$$r_{max} = 5.31 \%$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

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



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

dove:

$r_m$  = saggio medio

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

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

Dai calcoli eseguiti la somma fra le cause ascendenti e discendenti prese in considerazione è pari a + 0.50.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 5.28 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a

$$r = 5.28 + 0.50 = 5.78 \%$$

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

Si ha in definitiva:

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

$$V_m = 3.648,00 / 5.78\% = 63.114,19 \text{ €}$$

approssimato per difetto a € 63.000,00

Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 5.88 %, si ottiene il valore di **63.000,00 €**.

#### STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

Dalle stime sintetiche-comparative ed analitiche si può attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (\text{€ } 67.000,00 + \text{€ } 63.000,00) = \text{€ } 65.000,00.$$

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

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



€ 65.000,00 - (€ 102,00 + € 309,88 + € 16,00 + € 1.000,00 + € 1.500,00 + € 500,00 + € 3.000,00 + € 2.500,00) =

€ 65.000,00 - € 8.927,88 = € 56.072,12

approssimato per difetto a € 56.000,00

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

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

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

#### 4.IX.4. VALORE PER METRO QUADRO E VALORE COMPLESSIVO DELL’UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 33 P.LLA 435 SUB. 5.

Valore per metro quadro dell’unità immobiliare: € 650,00.

Valore complessivo dell’unità immobiliare: € 56.000,00.

#### 4.IX.5. ANALITICA INDICAZIONE DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA DELL’UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 33 P.LLA 435 SUB. 5.

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





$\delta$  il coefficiente relativo alla zona ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche posizionali  $\delta_1$  di valore 1.06, del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali  $\delta_2$  di valore 1.02, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche  $\delta_3$  di valore 1.04, infine al coefficiente legato alle caratteristiche sociali  $\delta_4$  di valore 1.00.

$\Delta$  il coefficiente relativo all'edificio ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali  $\Delta_1$  di valore 1.06, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche  $\Delta_2$  di valore 0.94, del coefficiente legato alle caratteristiche sociali  $\Delta_3$  di valore 0.98, e del coefficiente legato alle caratteristiche di conservazione del contesto (edificio)  $\Delta_4$  di valore 0.918;

$\Omega$  il coefficiente relativo all'unità immobiliare, ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare che consistono in aspetti funzionali  $\Omega_1$  di valore 1.09, varianti estetiche  $\Omega_2$  di valore 1.08, varianti posizionali  $\Omega_3$  di valore 0.95, varianti dimensionali  $\Omega_4$  di valore 1.00 ed infine varianti di conservazione  $\Omega_5$  di valore 0.962.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato dell'unità immobiliare in questione, per quanto concerne alla "*stima analitica*", sono stati considerati dei fattori correttivi applicati al saggio medio  $r_m$  di zona, legati a cause ascendenti (che fanno salire il saggio) e discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile in cui è inserita l'unità abitativa, ottenendo un saggio specifico  $r$  del 5,78 %.

Si deve considerare una riduzione del valore di mercato dell'appartamento per la presenza di costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica - edilizia ed aggiornamento catastale, come riportato a pagg. 10 -11, ossia:

$$(\text{€ } 102,00 + \text{€ } 309,88 + \text{€ } 16,00 + \text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 1.500,00 + \text{€ } 500,00 + \text{€ } 3.000,00 + \text{€ } 2.500,00) = \text{€ } 8.927,88$$

#### 4.IX.6. VALORE DEL BENE AL NETTO DEI SUPERIORI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 33 P.LLA 435 SUB. 5.

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

$$V_m = \text{€ } 650,00 / \text{m}^2 \times 95,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 61.750,00$$

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

$$\text{€ } 3.648,00 / 5,28\% = \text{€ } 69.090,91 \text{ appross per difetto a } \text{€ } 69.000,00$$

Per quanto riguarda i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica – edilizia ed aggiornamento catastale già descritti, il valore del bene al netto di quest'ultimi sarà:

$$1/2 \times (\text{€ } 61.750,00 + \text{€ } 69.000,00) = \text{€ } 65.375,00$$

$$\text{€ } 65.375,00 - \text{€ } 8.927,88 = \text{€ } 56.447,12$$



**4.IX.8. VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 33 P.LLA 435 SUB. 5.**

Ai fini del calcolo del valore locativo dell'immobile in questione, la scrivente ritiene opportuno applicare alla superficie commerciale calcolata come al punto **4.IX.1**, riportata a pag. 12, i valori locativi unitari suggeriti dall'OMI, confrontati con le quotazioni di locazione del Borsino Immobiliare e con l'indagine di mercato svolta presso agenzie immobiliari locali.

Dall'analisi si è rilevato che:

Abitazioni di tipo economico - Zona periferica

- a) Valore minimo 2.06 €/mq x mese
- b) Valore massimo 5.51 €/mq x mese

Nel caso specifico, utilizzando il metodo comparativo, considerando il contesto urbano in cui è ubicata l'unità immobiliare, la sua dimensione e la sua distribuzione interna, l'appartenenza ad una costruzione edificata in parte negli anni '60 ed in parte negli anni 70, lo stato conservativo in cui si ritrova, si ritiene opportuno applicare un valore di locazione pari a 4.00 €/mq x mese.

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

$$(4.00 \text{ €/mq} * 95 \text{ mq}) \text{ x mese} = \quad \quad \quad \mathbf{380,00 \text{ € x mese.}}$$



## **5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

- a. Verbale di sopralluogo (Custode Giudiziario);
- b. Rilievo fotografico;
- c. Rilievo metrico;
- d. Documentazione fotografica;
- e. Visura catastale storica;
- f. Planimetria catastale;
- g. Estratto di mappa catastale;
- h. Copia atto di compravendita;
- i. Protocollo del Comune di Siracusa;
- j. L.E. non rilasciata del 1976;
- k. Pratica Edilizia in Sanatoria n. 625 C del 1986 in corso (Domanda + Progetto);
- l. Attestato di Prestazione Energetica;
- m. Relazione di Stima in versione privacy;
- n. Specifica delle competenze tecniche;
- o. Copie ricevute di spesa;
- p. Attestazione di invii alle parti.

Siracusa, 12.01.2024

il CTU

Arch. Maria Blanco



