

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ISCRITTA AL N° 155 DEL R.G.ES. ANNO 2022

PROMOSSA DA: SOCIETA' CATTOLICA DI ASSICURAZIONE S.P.A.,

rappresentata e difesa dagli Avvocati Gaetano e Vincenzo Mirmina

CONTRO:



rappresentato e difeso dall'Avvocato Elena Giampapa

RELAZIONE DI STIMA

G.E.: Dott.ssa Alessia Romeo

Data udienza: 02.02.2023

IL C.T.U.

Arch. Giuseppe Greco

Siracusa, lì 01 dicembre 2022

INDICE

1. PREMESSE	3
2. OPERAZIONI PRELIMINARI	13
3. DESCRIZIONE DEL BENE	15
3.1 LOTTO UNICO	15
3.1.1 Individuazione del bene	15
3.1.2 Descrizione del bene	15
3.1.3 Stato di possesso	17
3.1.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	17
3.1.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE	18
4. VALUTAZIONE DEL BENE	21
4.1 LOTTO UNICO	23
4.1.1 Immobile adibito ad abitazione	23
5. CONCLUSIONI	25

1. PREMESSE

Innanzi al Tribunale di Siracusa è pendente la procedura esecutiva immobiliare iscritta al N° 155/2022 del R.G.Es. promossa da **SOCIETA' CATTOLICA DI ASSICURAZIONE S.P.A.** contro [REDACTED].

All'udienza del 10.8.2022 il G.E. nominava il sottoscritto quale C.T.U. per la stima del bene pignorato invitandolo a prestare giuramento entro 15 giorni. Tale giuramento veniva depositato telematicamente in data 12.8.2022.

I quesiti formulati dal Giudice sono quelli in appresso elencati:

- 1) **controllare**, 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) **comunicare** 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) **provvedere**:
 - I. all'identificazione del bene oggetto del pignoramento, compresi confini e 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) **redigere**, 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; 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)
- 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 di 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, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'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 condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;

- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi 2 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 comma I e 3 comma 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 I, lettere b) e c) del d. lgs. 54/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo 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 luogo 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 ed il valore complessivo;
 - l'indicazione analitica 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 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) **allegare** 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) **depositare** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16 bis 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; a depositare una doppia versione della

- relazione omettendo (inserendo 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; provvedere ad effettuare l’invio della busta telematica specificando il valore della stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; ad inviare, in file separato, opportunamente denominato, l’istanza di liquidazione di spese e compensi;
- 7) **inviare**, contestualmente al deposito della perizia e almeno **trenta** giorni prima dell’udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo pec per le parti costituite e a mezzo telefax o raccomandata con avviso di ricevimento alle parti non costituite) invitandoli a fargli pervenire, entro **15** giorni prima dell’udienza, eventuali note; in quest’ultimo caso, l’esperto comparirà all’udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegare in ogni caso all’originale della perizia un’attestazione di aver proceduto a tali invii;
- 8) **riferire** 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) **riferire** 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, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale
riscontro.

2. OPERAZIONI PRELIMINARI

Come disposto dal G.E., il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 comma II c.p.c. Nel caso specifico si è constatata la presenza in atti della Certificazione Notarile, a firma del Dott. Sofio Rio, Notaio in Floridia (SR), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

In data 05.09.2022 si è provveduto a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali per il 03.10.2022 mediante pec e per lettera raccomandata a/r. Poiché l'invio conteneva un errore nell'indirizzo della lettera raccomandata a/r (civico 353 al posto del 457) si è provveduto, in data 3.10.2022, nuovamente a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali per il 27.10.2022 mediante pec e per lettera raccomandata a/r.

In data 27.10.2022 alle ore 16:00 si è dato inizio alle operazioni peritali presso l'immobile pignorato congiuntamente al Custode nominato, Avv. Orazio Torrisi. In tale occasione, poiché non è stato possibile accedere all'immobile per l'assenza dell'Esecutato, si è deciso di rinviare a data da destinarsi. In data 10.11.2022, a seguito di comunicazione ricevuta dall'Avv. Orazio Torrisi, che era riuscito a concordare tale data per l'accesso all'immobile con l'Esecutato, si è dato seguito alle operazioni peritali tramite il rilievo plano-altimetrico e fotografico dell'immobile de quo.

Precedentemente, in data 02.09.2022, lo scrivente aveva già provveduto a reperire la necessaria documentazione catastale aggiornata presso l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Siracusa – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali).

In data 10.10.2022, allo scopo di ottenere la documentazione urbanistico-edilizia indispensabile al compiuto svolgimento del mandato del Giudice, veniva inoltrata al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Augusta (SR) la richiesta di copia degli atti in archivio relativi all'immobile pignorato; richiesta protocollata con numero 0066368/2022. Lo stesso Ufficio, in data 2.11.2022, trasmetteva al sottoscritto mediante PEC la documentazione urbanistica presente nell'archivio comunale e relativa all'immobile de quo.

In considerazione dell'unicità del bene immobiliare pignorato si è individuato un unico lotto di vendita:

LOTTO UNICO

- Immobile a piano secondo sito ad Augusta (SR) in via Epicarmo 457, adibito ad appartamento e distinto in catasto al Foglio 91 del comune di Augusta, Particella 4192 sub 20, cat. A/4, vani 4, Sup. Cat. mq 44, Rendita Catastale € 146,67.

Si è, quindi, provveduto alla restituzione grafica dell'immobile e alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Solo in seguito si è potuto passare alle verifiche di rito del bene come richiesto dal G.E. e come in appresso riportate.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

3.1 LOTTO UNICO

3.1.1 Individuazione del bene

L'unità in oggetto risulta come segue censita e distinta al N.C.E.U. del Comune di Augusta (SR):

Ditta	Diritti e oneri reali	Codice Fiscale	Foglio	P.IIa	sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
[REDACTED]	Proprietà 1/1	[REDACTED]	91	4192	20	A/4	2	4 VANI	44/43 MQ	€ 146,67

3.1.2 Descrizione del bene

L'immobile oggetto di stima si trova ad Augusta (SR), in via Epicarmo 457 (ex 353); le coordinate G.P.S. sono: Lat. 37°13'24''N e Long. 15°13'21''E (G.D.: Lat. 37,223330 e Long. 15,222500).

Esso si trova nel centro storico di Augusta, nella zona della cosiddetta "Isola", in una zona residenziale subito a ridosso delle strutture della Marina Militare a pochi metri dal mare. La zona risulta totalmente urbanizzata sia dal punto di vista delle opere di urbanizzazione primaria che secondaria e risulta essere, di fatto, il centro storico della città.

Lo stabile condominiale, ad angolo tra la via della Rotonda e la via Epicarmo, è dotato di un unico accesso dalla via Epicarmo 457 (già 353) da cui, tramite un sottopasso pedonale

prima ed un cortile interno poi, si raggiunge il vano scala B che consente lo smistamento delle varie residenze ai tre piani che assieme al piano terra costituiscono l'intero stabile.

Al secondo piano del detto vano scale si giunge all'ingresso della residenza oggetto di stima. Alla sinistra dell'ingresso si trova il locale cucina che risulta messo in diretta comunicazione con l'ingresso tramite un arco molto ampio in rapporto alle esigue dimensioni dell'immobile, in fondo all'ingresso trova posto il disimpegno che consente l'accesso diretto al locale bagno e alla camera da letto da cui si ha accesso all'unico balcone dell'immobile.

La struttura risulta del tipo misto in muratura con travature in c.a.o. di piano, tipica dell'epoca di costruzione (1952-1954), gli orizzontamenti sono tutti realizzati in opera con solai latero-cementizi. L'altezza interna utile è di m 3.

I prospetti dell'edificio risultano rifiniti con intonaco del tipo civile in mediocre stato di conservazione. Tutte le fasce di interpiano in c.a.o. risultano in avanzato stato di degrado per l'espulsione del copriferro d'armatura. Le finiture interne dell'appartamento sono come segue riassumibili:

- pareti intonacate e tinteggiate ed in buono stato di conservazione;
- soffitti originali non visibili in quanto coperti da controsoffittatura in cartongesso mediamente in buono stato di conservazione;
- bagno di bassa fattura e con impianto sottotraccia;
- pavimentazione in ceramica di qualità commerciale;
- porte interne del tipo a soffietto in materiale plastico di pessima qualità e fattura;
- serramenti esterni di tipologia non uniforme, frutto di rimaneggiamenti e sostituzioni negli anni (alluminio preverniciato a taglio freddo, monoblocco in metallo, cassonetti

per avvolgibili in plastica del tipo non isolato);

- impianti elettrico e idro-sanitario incassati;
- l'impianto di riscaldamento non è presente;
- l'acqua calda sanitaria risulta prodotta con scaldabagno elettrico di vetusta fattura.

Lo stato manutentivo dell'intero stabile è pessimo, quello dell'appartamento è mediocre.

3.1.3 Stato di possesso

L'appartamento risulta abitato dall'Esecutato e, comunque non risulta dallo stesso locato. In relazione all'atto di provenienza e alle iscrizioni ipotecarie, formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si riporta di seguito quanto contenuto nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. allegata agli atti.

L'immobile risulta di piena proprietà del sig. [REDACTED] giusto atto di vendita stipulato il giorno 22.4.2003, registrato ad Augusta il 6.5.2003 al n. 235, ai rogiti del notaio Fabio Tierno già di Augusta e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 24.4.2003 ai nn. 7434/5672 da potere di [REDACTED] e [REDACTED], ai quali è pervenuto in virtù di atto del 8.1.1987, registrato ad Augusta il 13.1.1987 al n. 56, ai rogiti del notaio S. Marciano già ad Augusta, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 10.1.1987 ai nn. 592/495.

3.1.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

a) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;

- nella relazione notarile non è riportata nessuna osservazione ulteriore.

b) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura:

- **Trascrizione NN 13537/10767 del 18.7.2022** dell'atto di pignoramento immobiliare del 16.6.2022, notificato in data 2.7.2022 a favore di SOCIETA' CATTOLICA DI ASSICURAZIONE S.P.A. sede a Verona contro [REDACTED].

c) altre informazioni per l'acquirente:

- non esiste notizia di spese straordinarie già deliberate e/o impagate;
- le rate condominiali ordinarie e straordinarie risultano regolarmente pagate;
- la quota millesimale di proprietà è pari a 28,739 millesimi;
- l'amministratore pro tempore ha comunicato la possibile apertura di un contenzioso con l'amministrazione comunale a causa di fatturazione "non pervenuta" dell'acqua al condominio.

3.1.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE

L'immobile risulta realizzato tra il 15.3.1952 ed il 26.7.1954 in base alle risultanze dell'archivio dell'U.T.C. di Augusta (SR) sulla scorta di Nulla Osta rilasciato il 13.11.1948 dal comune di Augusta.

È presente Autorizzazione per l'abitabilità rilasciata in data 31.7.1954 dal Sindaco del comune di Augusta prot. n. 437.

L'immobile è stato dichiarato in catasto in data 30.6.1952 con allegata la planimetria catastale redatta dall' Ing. Giovanni Vaccaro e ad oggi mai modificata.

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, quindi, l'unico riferimento presente per la verifica di conformità è la detta piantina catastale del 30.6.1952, risultando gli elaborati di Progetto allegati al N.O. del 1948 e forniti al sottoscritto insufficienti e generici, in linea con la progettualità dell'epoca, e non essendo presente ulteriore documentazione successiva.

Sulla scorta di quanto rilevato, reperito negli archivi e a quanto sopra riportato, emergono alcune difformità non sostanziali rispetto alla piantina catastale:

- ampliamento dell'apertura tra l'ingresso e la cucina ove, al posto della porta è stata realizzata un'apertura ad arco di circa cm 200;
- eliminazione locale ripostiglio per ampliare il locale bagno;
- realizzazione di una nicchia nella parete est del disimpegno di circa cm 105 x cm 30;
- rilocalizzazione della porta di accesso alla camera da letto e mantenimento di una nicchia nella porzione muraria precedentemente adibita a ingresso alla camera;
- risulta inoltre presente una finestra nel locale disimpegno non riportata nella pianta catastale perché con quota del davanzale superiore alla quota ideale di sezione pari a circa cm 100 dal pavimento. Tale finestra fu sicuramente realizzata in fase costruttiva e, quindi, antecedente al 1° settembre 1967 risultando allineata alle corrispondenti finestre di prospetto degli altri piani dell'immobile.

Per regolarizzare sotto il profilo urbanistico le difformità non sostanziali sopra evidenziate sarà necessario procedere alla presentazione di una C.I.L.A. presso l'U.T.C. di Augusta ai sensi dell'art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. per come recepito con modifiche dall'art. 3 comma 5 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana e

ss.mm.ii. con pagamento di sanzione pari ad € 1.000,00. A parere dello scrivente le pratica urbanistica per la eliminazione delle difformità riscontrate comporta un costo non inferiore a € 2.600,00 (competenze tecniche, sanzione, bolli, tasse, certificazioni impianti e segnalazione certificata di agibilità).

Sotto il profilo catastale sarà necessario depositare una nuova pianta dello stato dei luoghi presso il competente ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio contenente i necessari aggiornamenti ed il cui costo è stimabile in € 400,00.

In relazione all'APE dell'immobile, che risulta sprovvisto di impianto termico, si è proceduto alla redazione dello stesso.

4. VALUTAZIONE DEL BENE

La valutazione immobiliare si esegue in base ai tre criteri di seguito descritti, assumendo infine, come risultato effettivo di stima, il valore corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti.

- **Stima per costo di costruzione**

Con tale metodo il valore di un immobile è determinato come somma dei costi di acquisto del suolo e di costruzione della fabbrica, poi accresciuti di una congrua percentuale costituente il Profitto Normale dell'Imprenditore per organizzazione e rischio d'Impresa.

Tale valore, corrispondente a quello dell'immobile a nuovo, viene infine decurtato di una congrua percentuale che tenga conto dell'eventuale grado di vetustà e stato manutentivo dello stesso.

- **Stima per confronto**

Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili tramite informazioni desunte da compravendite effettuate per immobili simili in zone adiacenti, di cui si è a conoscenza del valore di mercato in funzione di tale parametro.

Successivamente si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto.

Inoltre si è assunta come base di ragguglio per la stima con tale metodo quella desunta dalle pubblicazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e relative al I semestre del 2022 (Fonte Agenzia delle Entrate)

- **Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito**

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo (cfr. dati OMI).

Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di

manutenzione e ammortamento, affitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, etc. ottenendo così il reddito annuo netto.

Questo ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario.

Si procede qui appresso ai conteggi estimativi esponendo il risultato arrotondato per difetto a Euro 100,00.

4.1 LOTTO UNICO

4.1.1 **Immobile adibito ad abitazione**

4.1.1.1 Consistenza immobiliare

L'unità immobiliare costituente il Lotto UNICO si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq 50,50 per come riportato nell'allegato elaborato grafico ed un'altezza interpiano lorda media pari m 3,30, calcolati secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98 per cui il volume v.p.p. è di mc 166,65.

4.1.1.2 Stima per costo di costruzione

Si valuta il costo di costruzione in €/mc 320,00 e l'incidenza per acquisto area in €/mc 50,00.

Procedendo nel calcolo si ricava che l'incidenza per l'acquisto dell'area è mc 166,65 x €/mc 50,00 = € 8.332,50, mentre l'incidenza per il costo di costruzione è mc 166,65 x €/mc 320,00 = € 53.328,00.

Per cui i costi totali di realizzazione ammontano a complessivi € 61.660,50.

A tale somma va aggiunto l'utile di impresa (20%) e, sulla somma, va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (40%).

In definitiva si ottiene:

- Costo di realizzazione: € 61.660,50

- Utile Impresa (20%): € 12.332,10

Sommano € 73.992,60

Cui va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (40%) pari a € 29.597,04 ottenendo, in definitiva, il probabile valore venale dell'unità immobiliare pari a € 44.395,56.

4.1.1.3 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, si valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 800,00.

Sviluppando il calcolo si determina: mq 50,50 x €/mq 800,00 = € 40.400,00.

4.1.1.4 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in € 2.400,00; le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc. pari al 20%; il saggio di capitalizzazione pari al 4,5%.

Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

- Reddito annuo lordo:	€ 2.400,00
- Detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. 20%	<u>€ 480,00</u>
Reddito annuo netto	€ 1.920,00

Quindi, il valore per capitalizzazione del reddito risulta: $1.920,00 \times 100 / 4,5 = € 42.666,67$.

4.1.1.5 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale del lotto:

$1/3 \times (€ 44.395,56 + € 40.400,00 + € 42.666,67) = € 42.487,41$ ed in cifra tonda

€ 42.500,00.

5. CONCLUSIONI

L'immobile oggetto della presente relazione di consulenza tecnica ha un valore complessivo stimabile in **€ 42.500,00**.

A tale importo vanno decurtate le seguenti somme:

- € 2.600,00 per la pratica edilizia di regolarizzazione degli abusi;
- € 400,00 per la regolarizzazione della parte catastale.

Si giunge quindi ad una stima finale di € 39.500,00.

IL C.T.U.

Arch. Giuseppe Greco

Siracusa, lì 01 dicembre 2022

Elenco Allegati:

Allegato "A":

- Copia prima comunicazione alle parti di apertura delle operazioni peritali;
- Copia seconda comunicazione alle parti di apertura operazioni peritali;
- Verbale di sopralluogo;
- Copia Relazione Notarile;

Allegato "B" - LOTTO UNICO:

- Copia della richiesta di documentazione all'UTC di Augusta (SR);
- Copia titoli edilizi;
- Copia visura catastale attuale e storica;
- Copia planimetria catastale;
- Copia Atto di provenienza;
- Elaborati grafici Tavv. 01 e 02 – LOTTO UNICO;
- APE.