

Tribunale di Siracusa

SEZIONE:

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELLE
ESECUZIONI:

DOTT. SSA CONCITA CULTRERA

C.T.U.:

ARCH. MARIA BLANCO

**Procedura esecutiva immobiliare n. 239/2022 R.G. Es.
promossa da PRISMA SPV s.r.l. nei confronti del sig.
*omissis omissis.***

OGGETTO:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO RIGUARDANTE LA STIMA
DEI BENE IMMOBILIARE PIGNORATO
SITO NEL COMUNE DI AUGUSTA (SR) IN
CONTRADA MONACA SANTA SNC,
ANNOTATO AL N.C.E.U. FOGLIO 70,
PARTICELLA 344.**

**STUDIO TECNICO
Arch. Maria Blanco**

Via Mineo, n. 2
96100 Siracusa



SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ..	3
3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI	4
4. STIMA DEI BENI IMMOBILI	5
5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA	22



Ill.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Concita Cultrera della Proc. Esecutiva immobiliare iscritta al numero 239/2022 R.G.Es., promossa da Prisma SPV s.r.l., rappresentata e difesa dall' Avv. Incorpora Egidio, contro il sig. *omissis omissis*.

1. PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera in data 20/01/2023 ha nominato il C.T.U., per la **stima dei beni pignorati**, nel seguito meglio specificati, 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 stessa ha prestato il giuramento di rito per via telematica in data 03/02/2023.

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

Da Atto di Pignoramento "*Prisma SPV s.r.l., società unipersonale, con sede legale in Roma Via Carucci n. 131, capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila/00), codice fiscale, partita iva e numeri di iscrizione al Registro delle imprese di Treviso-Belluno n.05028250263, e per essa quale mandataria(giusta procura del 15.10.20219, Rep n. 303088 Racc. 34865 Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone) doValue S.p.A. (nuova denominazione assunta da doBank S.p.a. - già UCCMB -), società di diritto italiano, capitale sociale € 41.280.000,00 interamente versato, con sede sociale in Viale dell'Agricoltura n. 7, Verona, Italia, codice fiscale e registrazione al Registro delle Imprese di Verona n. 00390840239, p. IVA 02659940239, iscritta al n. 5252 nel Registro delle Banche tenuto da Banca d'Italia ai sensi dell'articolo 13 del Testo Unico Bancario, capogruppo del Gruppo Bancario doBank iscritto nel Registro dei Gruppi Bancari tenuto da Banca d'Italia ai sensi dell'articolo 64 del Testo Unico Bancario al n. 10639, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, in persona del legale rappresentante pro tempore, ... PREMESSO che esso istituto è creditore dei Sigg. *omissis omissis*, nato ad Augusta il *omissis, omissis omissis omissis ...* della somma di € 128.495,15 in forza dell'atto di precetto notificato a *omissis omissis, ...* giusto contratto di mutuo fondiario del 22.06.2007 in Notar Giambattista Coltraro (Rep. n. 1004, Racc. n. 642), concesso dall'ex Banco di Sicilia S.p.A., spedito in forma esecutiva in data 30.05.2022, notificato unitamente e contestualmente all'atto di precetto; che con il sopracitato atto di precetto è stato intimato ai Sigg. *omissis omissis, ...*, di pagare entro dieci giorni dalla data di notifica, sotto pena, in difetto, di esecuzione forzata, la somma suindicata di € 128.495,15, oltre interessi e quant'altro dovuto, per contratto e per legge, a far data dall'1.01.2022, sino al soddisfo, sempre, comunque, nei limiti tempo per tempo fissati dalla L. 108/96 e dal D.Lg. 394/00 e, comunque, tutto quanto dovuto al momento del pagamento; che il suddetto atto di precetto è rimasto infruttuoso. Tutto quanto premesso, in virtù ed esecuzione del sopra citato titolo esecutivo, munito della formula esecutiva, notificato unitamente e contestualmente all'atto di precetto, poiché i debitori *omissis omissis, ...* non hanno ottemperato al pagamento della suindicata somma e, comunque, di tutto quanto dovuto al momento del pagamento, Prisma SPV s.r.l. e, per essa quale mandataria doValue S.p.A., in persona del suo legale rappresentante pro tempore, come sopra rappresentata, domiciliata e difesa DICHIARA Al Sig. *omissis omissis*, nato ad Augusta il *omissis, C.F. omissis omissis omissis*, di sottoporre a pignoramento tutti i diritti alle stesso spettanti sul seguente*



immobile: villetta sita nel Comune di Augusta, Contrada Monaca Santa snc, ad una elevazione fuori terra, composta da quattro vani ed accessori, con annesso terreno pertinenziale, , in catasto al foglio 70, particella 344. Il tutto viene pignorato con ogni accessione, pertinenza addizione, tutto incluso e nulla escluso. ... ”.

Segue pignoramento da parte dell’Ufficiale Giudiziario competente del seguente bene:

- 1. “... villetta sita nel Comune di Augusta (SR), contrada Monaca Santa snc, ad una elevazione fuori terra, composta da quattro vani ed accessori, con annesso terreno pertinenziale, in catasto al foglio 70, particella 344. Il tutto viene pignorato con ogni accessione, pertinenza addizione, tutto incluso e nulla escluso.”*

3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

Per eseguire la stima dei beni immobili richiesti dal Sig. Giudice Istruttore della procedura esecutiva immobiliare, la sottoscritta C.T.U.:

- ha dapprima studiato il fascicolo messo a disposizione per via telematica;
- in data 14.04.2023 ha effettuato, tramite canale telematico S.I.S.T.E.R., presso Direzione Provinciale di Siracusa – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, le necessarie visure catastali (visura storica per immobile), ed estratto copia di planimetria catastale dell’immobile in oggetto, per quanto riguarda l’EDM ha visionato il documento presente nel fascicolo telematico del Tribunale;
- in data 24.07.2023, successivamente a ricezione di quota di acconto a due mesi ed una settimana dalla richiesta tramite PEC, si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Augusta (SR) in Contrada Monaca Santa snc, insieme al suo collaboratore Geom. Marcello Arriscato, per effettuare il sopralluogo e dare inizio alle operazioni peritali come riportato sul verbale allegato;
- in data 20.10.2023 si è recata presso il Comune di Augusta (SR), Ufficio Tecnico, per il ritiro della documentazione necessaria per verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, documentazione richiesta tramite PEC in data 05-09-2023 (numero di Protocollo Generale 0057584/2023);
- in data 19.04.2024 ha svolto, presso agenzie immobiliari locali ed on-line, indagine sul valore di mercato su immobili simili a quelli oggetto di causa e nella stessa area extra-urbana;
- in data 13.05.2024 si è recata presso il Comune di Augusta – VI Settore – Servizi di Pianificazione e Sviluppo – 2° Servizio Edilizia Privata e SUE per il ritiro del Certificato di Destinazione Urbanistica.
- in data 20.05.2024 si è recata presso il Comune di Augusta – VI Settore – Servizi di Pianificazione e Sviluppo – 2° Servizio Edilizia Privata e SUE per il ritiro della documentazione necessaria per verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, documentazione richiesta tramite PEC in data 05-09-2023 (numero di Protocollo Generale 0057584/2023).



4. STIMA DEI BENI IMMOBILI

4.I. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Dall'Atto di pignoramento risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:

- a. Villetta sita nel Comune di Augusta (SR), contrada Monaca Santa snc, ad una elevazione fuori terra, composta da quattro vani ed accessori, con annesso terreno pertinenziale, in catasto al foglio 70, particella 344.

Dalla Certificazione notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:

- a. Fabbricato da accatastare in Augusta (SR) Foglio 70 Particella 344 Natura X Indirizzo Contrada Monaca Santa.

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

- a. "Abitazione in Villino" in Augusta (SR), Contrada Monaca n. SNC Piano T, categoria A/7, Classe 2, Consistenza 6 vani catastali. Censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Augusta (SR) al foglio n. 70, Particella n. 344, particella corrispondente al catasto Terreni, RC euro 557,77", Sup. Totale: 112 m², Sup. Totale escluse aree scoperte: 101 m². Risulta planimetria catastale.

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente il bene immobile consiste in un fabbricato principale con area di pertinenza e, sul lato sinistro dell'ingresso al lotto di terreno, un corpo di fabbrica adibito a garage con locale annesso a piccolo deposito; il bene immobile principale presenta delle difformità rispetto a quanto riportato in planimetria catastale, sia come distribuzione interna che come prospetti, il fabbricato adibito a garage con annesso piccolo deposito, non è riportato né in planimetria catastale e né nell'Estratto di Mappa Catastale, la veranda coperta non è riportata nell'EDM.

Alla luce di ciò sarà necessario aggiornamento catastale con relativi costi da sostenere che incideranno sul Valore di Stima Finale del bene oggetto di causa.

L'immobile presenta coordinate GPS: Lat. 37,24392455 Long. 15,1898799.

4.II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

4.IIa. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 70 P.LLA 344.

Il bene immobile in questione presenta nel suo insieme una tipologia di "villino" con un'area di pertinenza di modesta estensione, con fabbricati esterni alla particella 344 addossati sul confine di quest'ultima, con il fronte principale prospiciente la stessa area pertinenziale in direzione nord-



sud. Si ha un unico ingresso all'intero lotto che conduce, lungo la direttrice est-ovest, ad un piccolo fabbricato posto sul lato sinistro consistente in un locale che funge da garage e deposito con soppalco, adiacente ulteriore piccolo deposito, proseguendo nella stessa direzione si giunge al fabbricato principale.

Si descrive in modo complessivo e sintetico la costruzione adibita ad abitazione che si sviluppa interamente al piano terra, con un ingresso principale, ed un accesso secondario retrostante l'immobile.

L'ingresso principale conduce in un grande vano adibito a ingresso/salone/soggiorno con superficie utile mq 24.46, con altezza utile di m 2.79 non considerando il controsoffitto di quote variabili, il vano dà accesso diretto ad un servizio igienico, senza antibagno, di superficie netta 6.34, e ad un corridoio con superficie utile mq 10.42 con controsoffitto di quote variabili, che conduce in senso orario ad un vano adibito a camera da letto doppia con superficie utile mq 14.28 e con altezza utile di m 2.79, con annessa cabina armadio di superficie netta 2.94, con annesso servizio igienico con superficie utile mq 6.49, a due vani adibiti a camera da letto singolo con superficie utile rispettivamente di mq 12.12 e mq 11.63 con altezza utile di m 2.79 ed infine alla veranda coperta chiusa collocata sul prospetto nord della costruzione (parte retrostante) e adibita a cucina/soggiorno con superficie utile mq 48.78, con altezza utile di m 2.46, con adiacente servizio igienico di superficie netta mq 6.76, con altezza utile di m 2.45, dal vano cucina si accede anche ad un ripostiglio di superficie netta 5.07.

Il vano adibito a garage/deposito presenta una superficie utile complessiva di mq 72.84 (considerando anche il vano adiacente utilizzato come ulteriore deposito).

Sul prospetto principale, a sud, si ha una piccola veranda aperta che conduce all'ingresso principale e all'ingresso di un piccolo ripostiglio posto adiacente alla costruzione. L'intera costruzione è catastalmente definita come A/7 ossia "abitazioni in villini", ad un livello fuori terra.

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 08.05.2024, il vigente P.R.G. "Calandra" del Comune di Augusta classifica l'area, in cui ricade il bene immobile in questione, come Zona Territoriale Omogenea "D" – Sottozona "D/2" - Industrie del Piano A.S.I., disciplinata dai seguenti articoli 22 e 34:

"Art. 22- Zone omogenee D – Sottozone D/2 Industrie del Piano A.S.I. (come da "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano Regolatore Generale)

Le sottozone individuate nelle tavole di piano con il simbolo letterale D/2 sono aree già individuate e vincolate dal Piano di Sviluppo Industriale. Per esse valgono le norme approvate dal Comitato dei Ministri per il Mezzogiorno in sede della relativa legislazione settoriale, e quelle specifiche del P.R. dell'Area industriale del Siracusano (Piano A.S.I.) approvato con D.P.R.S. in data 29/9/1973. "

"Art. 34 zone speciali "Aree di rispetto

Le aree di rispetto, indicate in planimetria con velatura grigio chiaro, sono aree (appartenenti a qualsiasi zona o sottozona) nelle quali ai fini della protezione dei nastri stradali, della costa marina e di particolari valori naturalistici, paesaggistici, ambientali e archeologici l'edificazione non è consentita oppure è limitata e sottoposta a particolari controlli e condizioni.

Pertanto per esse valgono le seguenti norme:

- 1. le aree di rispetto a protezione dei nastri stradali, in corrispondenza delle zone omogenee "D" ed "E" (e in ogni sottozona relativa), sono sottoposte al disposto del D.M. 1/4/1968 del LL.PP. e sono quindi inedificabili, per profondità variabili a seconda delle caratteristiche stradali;*



2. *parimenti inedificabili sono anche le aree di rispetto a protezione dei canali torrentizi, dei margini dei fiordi che caratterizzano il territorio augustano, per una profondità dai fondi valle o dalla battigia dei fiordi pari alle indicazioni dei grafici di piano e comunque pari ad almeno 50 metri;*
3. *le aree di rispetto a protezione della costa marina (della profondità pressochè uniforme di 200 m.) sono solo parzialmente edificabili. Infatti nella fascia prossima alla battigia, della profondità costante di m. 70 per le zone “BR/2” e “C/4” e di m. 100 per tutte le rimanenti, è consentita la realizzazione di attrezzature smontabili per la balneazione ed eventuali piccole opere portuali per l’attracco dei natanti, ma è vietata la realizzazione di nuove opere edili a carattere fisso anche se precario (concessioni demaniali). Qualora la fascia costiera demaniale fosse in qualche punto più profonda di 100 m. sarà totalmente inedificabile;*
4. *nella ulteriore fascia, distante in genere da 70 a 200 m. dalla battigia nelle zone “BR/2” e “C/4”, e da 100 a 200 m. per tutte le rimanenti zone, l’edificazione è permessa con le norme relative a ciascuna zona o sottozona, ma con le seguenti limitazioni:*
 - a. *l’edilizia residenziale sarà limitata ad altezze max di m. 4,00 e ad un solo piano; la densità fondiaria sarà pari alla densità territoriale prescritta per ciascuna zona;*
 - b. *l’edilizia alberghiera e l’attrezzatura turistica d’uso pubblico, anche se privata, saranno limitate ad altezze max. di m. 8,00 ferme restando la densità fondiarie e gli altri parametri stabiliti per ciascuna sottozona;*
 - c. *nell’edificazione dovrà aversi cura di ubicare i nuovi fabbricati in modo da alterare il meno possibile le caratteristiche ambientali naturali; saranno pertanto vietati i grandi sbancamenti, la realizzazione di muri di sostegno di altezza superiore a m. 2,00; la collocazione di nuova edilizia sulle emergenze naturali orografiche;*
5. *le aree di rispetto a protezione di appicchi e strapiombi naturali o di cocuzzoli collinari sono sottoposti a vincoli analoghi di cui al precedente comma 4;*
6. *il volume edilizio non realizzabile nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità, può essere trasferito nelle parti non vincolate dello stesso comprensorio sottoposto a piano particolareggiato o piano di lottizzazione, sempreché siano rispettati i limiti max. di densità territoriale e fondiaria specifici di ciascuna sottozona.”*

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si afferma che:

“La particella di che trattasi è soggetto altresì ai seguenti vincoli:

1. *La particella è soggetta alla fascia di rispetto stradale (S.P.), disciplinata dall’art. 26 (art. 16 Cod. Str.) fasce di rispetto fuori dai centri abitati, e dall’art. 34 di cui in epigrafe.*
 2. *La particella è soggetta in previsione viaria del P.R.G. Calandra, disciplinata dall’art. 34 di cui in epigrafe;*
 3. *La particella rientra nella perimetrazione del Piano di Sviluppo Strategico Zone Economiche Speciali Sicilia Orientale.*
- *I vincoli del P.R.G. Calandra sono decaduti in data 01/01/1993, ai sensi dell’art. 2 L.R. 15/91.”*



Nel complesso lo stato di manutenzione dell'intera costruzione è discreto, presenta uno stato conservativo generale buono sia per la comune pavimentazione, per le pareti intonacate a civile con porzioni caratterizzate da decori artistici effetto mosaico, effetto muro in pietra, rivestimento in mattoncini sino ad una certa altezza dalla quota di pavimento, che caratterizzano in diverso modo i vani dell'abitazione, per i soffitti intonacati a civile, per i controsoffitti a diverse quote, sia per quanto riguarda i servizi igienici con i sanitari, le pavimentazioni e le pareti piastrellate a nuovo.

Buono lo stato di manutenzione anche per gli infissi esterni in alluminio effetto legno, con vetro camera e dotati di persiane, per le porte interne e per le varie finiture, la veranda chiusa adibita a cucina/soggiorno presenta una diversa pavimentazione in buona condizione, si ha un discreto stato manutentivo per alcune porzioni di intonaco ammalorate da umidità da risalita. Il servizio igienico annesso presenta uno stato conservativo più basso degli altri servizi igienici, in quanto sono presenti sulle pareti e in prossimità del soffitto tracce di umidità da fenomeno di condensa con alcune piccole porzioni di intonaco caratterizzate dal fenomeno di esfoliazione.

Per quanto riguarda il fabbricato adibito a deposito/garage lo stato di manutenzione si rivela alquanto scadente, esternamente al cancello d'ingresso si può constatare sul lato sinistro la parete del deposito con parziale distacco di intonaco e la struttura in muratura a vista, internamente al vano la condizione peggiora con porzioni più ampie di pareti senza intonaco, la porzione del tramezzo posto sopra la porta di accesso dall'garage con soppalco al vano adiacente, risulta degradata e posizionata non a regola d'arte, la porta di accesso in cattivo stato di manutenzione.

L'area di pertinenza risulta in parte pavimentata ed in parte a verde, in discreto stato di manutenzione.

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

4.IIIa. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 70 P.LLA 344.

Il bene immobile in questione risulta di proprietà esclusiva del sig. *omissis omissis* per la quota dell'intero in piena proprietà 1/1, come si evince dalla "Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-catastale", dall'Atto di Compravendita n° 1003 di Repertorio e n° 641 di Raccolta del 22.06.2007, notaio in Augusta Dott. Giambattista Coltraro, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Siracusa, e da Visura Storica per immobile, riportati in allegato.

Dai sopralluoghi effettuati il bene immobile risulta occupato dalla sig.ra *omissis omissis* (coniuge divorziato del debitore esecutato), e dai suoi figli, la stessa ne ha permesso l'accesso.

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

4.IVa. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 70 P.LLA 344.

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;



- il bene ricade, nel P.R.G. vigente, in zona territoriale omogenea D – sottozona D/2 – Industrie del Piano A.S.I.;
- 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:

4.Va. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 70 P.LLA 344.

Come da Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-catastale del Fascicolo telematico risulta:

- Iscrizione nn. 16293/3694 del 29/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO DEL 22/06/2007 Numero di repertorio 1004/642 Notaio COLTRARO GIAMBATTISTA sede AUGUSTA (SR) a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. sede Palermo Codice Fiscale 05102070827 contro *omissis omissis* nato il *omissis* ad Augusta (SR) Codice Fiscale *omissis omissis omissis omissis omissis* nato il *omissis* ad Augusta (SR) Codice Fiscale *omissis omissis omissis, omissis omissis* nata il *omissis* ad Augusta (SR) Codice fiscale *omissis omissis omissis* quali debitori non datori di ipoteca capitale € 142.000,00 Totale € 213.000,00 Durata 30 anni Grava su Augusta Foglio 70 Particella 344;
- Trascrizione nn. 22357/17681 del 07/12/2022 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 28/09/2022 Numero di Repertorio 3341 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Siracusa sede Siracusa A favore di PRISMA SPV S.R.L. sede Roma Codice Fiscale 05028250263 (Richiedente: PRISMA SPV S.R.L. via Carucci 131 Roma) contro *omissis omissis* nato il *omissis* ad Augusta (SR) Codice Fiscale *omissis omissis omissis* Grava su Augusta Foglio 70 Particella 344.

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 del debitore pignorato è di proprietà come dimostrato da Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-catastale del fascicolo telematico e dall'atto di compravendita n° 1003 di Repertorio e n° 641 di Raccolta del 22.06.2007, notaio in Augusta Dott. Giambattista Coltraro, riportato 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.

La scrivente in data 05-09-2023 ha inviato all'Ufficio Protocollo del Comune di Augusta Istanza documentale riguardante il bene immobile oggetto di causa specificando quanto rilevato nell'Atto di Compravendita di cui precedentemente menzionato, riguardante la Concessione Edilizia in Sanatoria Pratica Edilizia n. 1015/95, la cui domanda è stata presentata in data 27/02/1995 registrata in protocollo al n.1348, eventuali pratiche edilizie presentate successivamente a nome di Gattuso Andrea.

In data 27-09-2023 ha ricevuto, a mezzo PEC, comunicazione da parte del VI Settore - Servizio Coordinamento Amministrativo, in cui era possibile visionare, previo opportuno appuntamento, quanto dalla sottoscritta richiesto.

In data 20.10.2023 si è recata presso il Comune di Augusta (SR), Ufficio Tecnico, per il ritiro della documentazione necessaria per verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ma dalla visione di quanto presentato, la scrivente si è accorta che tale documentazione non riguardava il bene immobile oggetto di causa, bensì la particella confinante, la scrivente ha chiesto espressamente se vi fossero altri documenti inerenti il bene immobile in questione ma si è avuta risposta negativa. Dall' Atto di Compravendita sono anche riportati i versamenti pagati per l'Oblazione di Lire 13.640.500 pari ad euro 7.044,75 e gli Oneri Concessori di Lire 4.463.100 pari ad euro 2.305,00, con versamenti tutti effettuati presso l'Ufficio Postale di Augusta, ragion per cui la scrivente ha insistito sulla documentazione richiesta inizialmente.

Dovendo verificare la corrispondenza o meno con quanto presentato in Concessione di Sanatoria, è stato richiesto, tramite continui solleciti telefonici, di verificare ulteriormente la presenza della documentazione richiesta, solo in data 20-05-2024 è stato possibile ritirarla, ossia ben otto mesi dopo dalla richiesta ufficiale a mezzo PEC.

Dal sopralluogo effettuato, come già descritto precedentemente, risulta un fabbricato principale adibito ad abitazione non corrispondente in toto con quanto riportato in planimetria catastale e sull'Estratto di Mappa Catastale, ossia allo stato attuale l'immobile presenta nella parte retrostante una veranda coperta chiusa non riportata sulla documentazione catastale, oltretutto si ha una diversa distribuzione interna dell'unità abitativa, il fabbricato posto sul lato sinistro del lotto in corrispondenza del cancello d'ingresso, adibito a deposito/garage non è riportato sull' EDM.

Dallo studio della documentazione relativa alla Pratica Edilizia n. 1015 del 1995 emergono delle difformità sia per quanto riguarda l'immobile adibito ad abitazione che la pertinenza adibita a parcheggio autovetture.

La documentazione fornita dall'ufficio comunale inerente la Pratica Edilizia di cui sopra consiste in:

1. *Istanza di Sanatoria per abusi edilizi (L. 724/94)*, in testa alla ditta *omissis omissis*;
2. *Sanatoria Edilizia L. 724/94 – FOTO* – in testa alla ditta *omissis omissis*;



3. *Relazione Tecnica – L- 724/94 – Pratica di sanatoria, relativa ad un fabbricato per civile abitazione in c/da Monaca nel Comune di Augusta, al catasto F. 20 p.lla 344 (ex 159), in testa alla ditta omissis omissis;*
4. *Tavola n. 1 – Pratica di Sanatoria L. 724/94, immobile sito in c/da Monaca al Catasto F. 20 P.lla 344 (ex p.lla 159) Comune di Augusta – Progetto dell’Insediamento (pianta – prospetto – sezione), in testa alla ditta omissis omissis;*
5. *Integrazione Pratica n. 1015/95.*

Tramite Perizia Giurata extragiudiziale a norma dell’art. 3 comma 2 della L.R. n° 17 del 31.05.1994 si è avuta Concessione Edilizia in Sanatoria ed Abitabilità nel 2005 dell’immobile in oggetto, come si evince da documentazione allegata e consistente in:

1. *Perizia giurata extragiudiziale a norma dell’art. 3 comma 2 della L.R. n° 17 del 31.05.1994 riguardante il fabbricato per civile abitazione, prat. 1015/95 (L. 724/94 art. 39), sito in Augusta c/da Monaca, in catasto al Fg. 70 p.lla 344. In testa alla ditta Sig. omissis omissis, in data 13 Luglio 2005, presentata al Comune di Augusta – Sezione Sanatoria Edilizia in data 1 Agosto 2005;*
2. *Certificato di Idoneità Sismica - Legge 28/02/85 n. 47 art. 35, L. n. 68/88, L. 724/94 art. 39 c.17°), in data 14/03/2005;*
3. *Tavola 2 – Progetto per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria a norma della L. 724/94 del fabbricato di cui alla pratica edilizia in sanatoria n° 1015/95, sito in augusta c/da Monaca, riportato in catasto al Fg. 70 p.lla 344 – pianta, ubicazione del fabbricato, impianto di trattamento reflui, stralcio aerofotogrammetrico, in testa alla ditta Sig. omissis omissis.*

Confrontando la documentazione in toto con la realtà verificata durante il sopralluogo, si deduce che:

1. l’immobile adibito ad abitazione presenta, nella realtà, alcune difformità in pianta nella distribuzione interna dei vani e nei prospetti Nord-Sud-Est nella posizione delle bucaure; nella parte retrostante, ossia con esposizione a Nord, si ha un corpo aggiunto adibito a cucina, con annesso servizio igienico e ripostiglio, non risultante nel Progetto per cui si è avuta C.E. in Sanatoria (tramite Perizia giurata);
2. l’immobile adibito a garage/deposito non corrisponde alla “Tettoia” per il parcheggio di autovetture e riportato nel Progetto per cui si è avuta C.E. in Sanatoria (tramite Perizia giurata), in quanto su tre lati è stata chiusa in muratura.

Si premette che nelle vendite esecutive immobiliari, non si applica il divieto di trasferire immobili che presentano in tutto o in parte delle difformità, in quanto in base agli artt. 46 comma 5 del DPR 380/01 e 40 comma 6 della Legge 47/85, qualora le difformità dell’immobile rientrino nelle previsioni di sanabilità, l’aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria.



Condizione necessaria affinché si possano condonare gli abusi di un bene interessati da procedura di esecuzione immobiliare, è la verifica che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore dell'ultimo condono edilizio (ex art. 40 comma 6 L. 47/85) che nel caso specifico risulta essere quello previsto dalla Legge 326/03 pubblicato in GU n. 274 del 25/11/2003.

Nella presente procedura esecutiva immobiliare le ragioni del credito per cui si procede (Atto di precetto notificato in data 28-06-2022, successivo Atto di pignoramento notificato in data 20-09-2022), non sono anteriori all'ultimo condono edilizio (L. 326/03 pubblicato in GU n. 274 del 25/11/2003), pertanto eventuali irregolarità riscontrate seppur entrassero nella previsione di sanabilità previsti dagli artt. 40 e 31 della L. 47/85 e art. 32 della L. 326/03, non potrebbero essere condonati. Si aggiunge che eventuali difformità individuate, al di là della procedura di cui sopra, potrebbero rientrare nelle condizioni di "sanabilità ordinaria" ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 che in fase di accertamento di conformità indica le condizioni che l'opera difforme dovrà avere affinché possa essere sanato ugualmente.

Nel caso specifico, considerando il vano adibito a cucina, con annesso servizio igienico e ripostiglio, si ha aumento di superficie e volumetria andando a realizzare un nuovo manufatto soggetto a concessione edilizia. In riferimento a quanto sopra esposto, nella presente procedura esecutiva immobiliare le ragioni del credito per cui si procede, non sono anteriori all'ultimo condono edilizio, pertanto, non possono rientrare nella previsione di sanabilità previsti dagli artt. 40 e 31 della L. 47/85 e art. 32 della L. 326/03. Non si rientra neanche nel caso di "sanabilità ordinaria" ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 in quanto l'intervento non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della eventuale presentazione della domanda.

Inoltre dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che il lotto in questione ricade in zona territoriale omogenea "D" - Industrie del Piano A.S.I. disciplinata dagli artt. 22 e 34 come da allegato.

Da informazioni assunte presso gli Uffici del Consorzio A.S.I. della Provincia di Siracusa, il piano A.S.I. prevede, per il lotto in questione, l'inserimento in una zona denominata "C3" che è stata stralciata dal suddetto Piano ai sensi del Decreto Dirigenziale A.R.T.A. n. 621/DRU del 26-05-2006. Tale zona prevede tra l'altro la previsione di agglomerati aventi destinazione a *"piccole e medie industrie e di attività artigianali, nonché a depositi e attività commerciali all'ingrosso, a centri di servizi, anche di iniziativa privata, collegati con le attività industriali nonché inoltre ad attività commerciali così come definite e con i limiti di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 30 della L.R. 04-04-95 n. 29 anche di iniziativa privata nel rispetto delle seguenti Norme: a) Superficie massima del lotto Ettari 4.00; Superficie minima del lotto Ettari 0.20; ..."* (come da art. 12 Variante alle NTA ed al Regolamento Edilizio approvata con Decreto Dirigenziale A.R.T.A. N. 827/D.D.G. del 04-08-2009). Da quanto riportato si evince che tali destinazioni sono nettamente in disaccordo con l'abuso riscontrato destinato ad uso residenziale.

In seguito a quanto pocanzi esposto, risulterebbe necessario riportare lo stato dei luoghi al Progetto per cui si è avuta Concessione Edilizia in Sanatoria (tramite perizia giurata extragiudiziale del 13-07-2005), ossia si dovrebbe prevedere la demolizione del corpo di fabbrica aggiunto nel prospetto a Nord dell'immobile adibito a cucina, servizio igienico annesso e ripostiglio, con spese approssimative da sostenere pari ad euro 15.000,00 che andrebbero ad incidere sul valore di stima finale dell'immobile in questione.



Per quanto riguarda le difformità rilevate nella distribuzione interna dell'unità abitativa, si potrebbero regolarizzare con C.I.L.A., ossia Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (art. 6, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana) prevedendo una spesa approssimativa di euro 3.500,00 comprensiva di sanzione di € 1.000,00 di cui all'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016, di spese per diritti di segreteria, di spese per esame progetto, di onorario per tecnico professionista incaricato, costo che inciderebbe sul valore di stima finale. Si dovrebbero aggiungere inoltre le spese per il Certificato di Conformità Impianti, da parte di tecnico abilitato, relativo alla diversa collocazione del servizio igienico e la conseguente necessità di nuova Abitabilità tramite SCA (Segnalazione Certificata Per l'Agibilità), per un totale di circa euro 2.000,00.

La situazione riscontrata del garage/deposito necessiterebbe di ripristino dello stato dei luoghi, come da progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia di cui alla pratica edilizia in sanatoria n°1015/95, ossia si dovrebbe prevedere la demolizione parziale dei muri perimetrali, alla demolizione del soppalco con scala e dei tramezzi interni ricavati, per ottenere una "tettoia" finalizzata al parcheggio auto, per una spesa approssimativa di euro 6.000,00 che inciderebbe sul valore di stima finale.

Si dovrebbe provvedere anche all'aggiornamento catastale che interesserebbe le sezioni terreni e fabbricati del catasto e precisamente mediante un rilievo topografico (PREGEO) da eseguire mediante l'ausilio ricevitore GPS con sistema GNSS satellitare e denuncia di variazione fabbricati esistenti ed inserimento di nuovi fabbricati (DOCFA), si dovrebbe aggiornare la planimetria catastale, il tutto per un costo approssimativo di euro 2.500,00.

4.VIII. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

E' stata verificata l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile in oggetto presso gli opportuni uffici e confermato dal debitore in sede di sopralluogo. La scrivente, come da adeguamento della Regione Sicilia alla Normativa nazionale D.lgs n. 192 del 2005, ha richiesto alla parte convenuta presente, ai fini della redazione dell'APE, il relativo libretto di impianti, con esito negativo. Come da verbale di sopralluogo in allegato, la parte convenuta si riservava di fornire i certificati in suo possesso relativi agli impianti presenti, escluso l'impianto fotovoltaico di proprietà della coniuge divorziata, quest'ultima ha fornito la documentazione in suo possesso.

La scrivente si è attivata per trovare opportuna ditta ai fini della produzione di libretto di impianto, ma ad oggi non ha trovato alcuna disponibilità (per loro scadenze imminenti o perché non si tratta di un loro prodotto), la stessa continuerà a contattare altre ditte che possano produrre quanto richiesto ai fini APE, con eventuale successiva integrazione di quest'ultimo.

4.IX.1. CALCOLO DELLE SUPERFICI DEL BENE IMMOBILE. CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL' U. I. SITA AL P. T., FOGLIO 70 P.LLA 344.



Ambienti	Superficie netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Condizione di manutenzione
Veranda aperta	18.99	0.60	$18.92*0.60=$ 11.35	buona	sufficiente
Ripostiglio	2.50	1	3.50	insufficiente	discreta
Vano ingr./sogg./salone	24.46	1	29.62	buona	sufficiente
Servizio igienico	6.34	1	10.03	buona	buona
Corridoio	10.42	1	11.54	-	buona
Camera letto doppia	14.28	1	20.98	scarsa	buona
Cabina armadio	2.94	1	Incluso nella camera doppia	-	buona
Servizio igienico privato	6.49	1	7.84	sufficiente	buona
Camera letto singola	12.12	1	16.36	scarsa	buona
Camera letto singola	11.63	1	14.04	sufficiente	buona
Vano veranda chiusa/cucina	48.78	0.60	$56.28*0.60=$ 33.77	buona	discreta
Servizio igienico Ver.	6.76	0.60	$9.32*0.60=$ 5.59	sufficiente	scarsa
Ripostiglio Ver.	5.07	0.60	$5.61*0.60=$ 3.37	-	insufficiente
Garage/deposito	72.84	0.25	$80.73*0.25=$ 20.18	buona	pessima
Area di pertinenza	196.84	0.10	$200.97*0.10$ $= 20.10$	-	sufficiente
Area di pertinenza (terreno)	85.20	0.10	$97.76*0.10=$ 9.78	-	scarsa
Totale superficie commerciale approssimata per difetto a			218.05 mq 218.00 mq		

4.IX.2. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI.

UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 70 PARTICELLA 344.

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 per stato di conservazione, consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), consultato on line il servizio del Borsino 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 € 500,00.

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;

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

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

Ω = 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:

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = 0,49$$

$$\delta_1 = 0.92 \quad (\text{Zona: coeff centralità e vicinanza})$$

$$\delta_2 = 0.56 \quad (\text{Zona: coeff funzionalità})$$

$$\delta_3 = 0.95 \quad (\text{Zona: coeff caratteristiche estetiche})$$

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

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 1,211$$

$$\Delta_1 = 1,21 \quad (\text{Edificio: coeff funzionalità})$$

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

$$\Delta_3 = 1.08 \quad (\text{Edificio: coeff sociali})$$

$$\Delta_4 = 0.986 \quad (\text{Edificio: coeff conservazione})$$

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 1.794$$

$$\Omega_1 = 1.35 \quad (\text{Abitazione: coeff funzionalità})$$

$$\Omega_2 = 1.42 \quad (\text{Abitazione: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Omega_3 = 1.00 \quad (\text{Abitazione: coeff posizione})$$



$\Omega_4 = 0.95$ (Abitazione: coeff dimensione)

$\Omega_5 = 0.985$ (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 1.06.

Accertata la superficie commerciale dell'unità residenziale come segue:

superficie lorda:	122.87 x 100 %	=	122.87 m ²
area di pertinenza (veranda aperta)	18.92 x 60 %	=	11.35 m ²
area di pertinenza (veranda chiusa)	56.28 x 60 %	=	33.77 m ²
area di pertinenza	200.97 x 10 %	=	20.10 m ²
area di pertinenza (terreno)	97.76 x 10 %	=	9.78 m ²
garage/deposito	80.73 x 25 %	=	<u>20.18 m²</u>
Totale superficie commerciale		=	218.05 m ²
	approssimata per difetto a		218.00 m²

Avremo un valore dell'unità immobiliare:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 500,00/ \text{ m}^2 \times 218.00 \text{ m}^2 \times 1.06 & = & \text{€ } 115.540,00 \\ & \text{approssimato per difetto a} & & \text{€ } 115.500,00 \end{aligned}$$

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:

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

ΣR_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:

$$r_m = 4.05\%$$

mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 4.04\%$$

$$r_{max} = 4.06 \%$$

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 - 0,30.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 4,05 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a

$$r = 4,05 - 0,30 = 3,75 \%$$

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 € 400.

Si ha in definitiva:

1) reddito annuo presunto	€ 4.800,00
2) detrazione per spese varie	€ 960,00
3) reddito annuo netto presunto	€ 3.840,00



$$V_m = 3.840,00 / 3,75 \% = 102.400,00 \text{ €}$$

Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 3,75 %, si ottiene il valore di 102.400,00 € approssimato per eccesso a € 102.500,00.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

Dalle stime sintetiche-comparativa e analitica si può attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (\text{€ } 115.500,00 + \text{€ } 102.500,00) = \text{€ } \underline{109.000,00}$$

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

$$\begin{aligned} &\text{€ } 109.000,00 - \text{€ } (15.000,00 + 3.500,00 + 2.000,00 + 6.000,00 + 2.500,00) = \\ &\text{€ } 109.000,00 - \text{€ } 29.000,00 = \text{€ } 80.000,00. \end{aligned}$$

Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare risulta € 80.000,00.

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*” in *omissis omissis omissis*, Augusta;
- Agenzia Immobiliare “*omissis omissis*” in *omissis omissis omissis*, Augusta;
- www.immobiliare.it;
- www.casa.it;
- www.idealista.it;
- 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 TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 70 PARTICELLA 344.

Valore per metro quadro dell'unità immobiliare: € 500,00.

Valore complessivo dell'unità immobiliare: € 80.000,00.

4.IX.5. ANALITICA INDICAZIONE DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 70 PARTICELLA 344.

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

δ il coefficiente relativo alla zona ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche posizionali δ_1 di valore 0.92, del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali δ_2 di valore 0.56, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche δ_3 di valore 0.95, infine al coefficiente legato alle caratteristiche sociali δ_4 di valore 1.00.

Δ il coefficiente relativo all'edificio ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali Δ_1 di valore 1.21, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche Δ_2 di valore 0.94, del coefficiente legato alle caratteristiche sociali Δ_3 di valore 1.08, e del coefficiente legato alle caratteristiche di conservazione del contesto (edificio) Δ_4 di valore 0.986;

Ω il coefficiente relativo all'unità immobiliare, ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare che consistono in aspetti funzionali Ω_1 di valore 1.35, varianti estetiche Ω_2 di valore 1.42, varianti posizionali Ω_3 di valore 1.00, varianti dimensionali Ω_4 di valore 0.95 ed infine varianti di conservazione Ω_5 di valore 0.985.

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 3,75 %.

Sono state considerate le spese di regolarizzazione urbanistico/edilizie ed aggiornamento catastale pari ad euro (15.000,00 + 3.500,00 + 2.000,00 + 6.000,00 + 2.500,00) = 29.000,00.



4.IX.6. VALORE DEL BENE AL NETTO DI ADEGUAMENTI E CORREZIONI.

UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 70 PARTICELLA 344.

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

$$V_m = € 500,00 / m^2 \times 218.00 m^2 = € 109.000,00$$

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

$$V_m = 3.840,00 / 4,05 \% = € 94.814,81$$

Dalle stime sintetico-comparativa e analitica, non considerando tutti i fattori correttivi pocanzi riportati, si potrebbe attribuire all’oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (€ 109.000,00 + € 94.814,81) = € 101.907,41$$

$$\text{approssimato per eccesso a} \quad € 102.000,00.$$

RIEPILOGO DEL PIÙ PROBABILE VALORE VENALE FINALE E COMPLESSIVO DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA.

Dalle stime effettuate con i dovuti aggiustamenti e correzioni nello specifico, detratti i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica-edilizia e l’aggiornamento catastale, il più probabile valore venale finale e complessivo del bene immobile è di € **80.000,00**.

4.IX.8. VALORE LOCATIVO DELL’IMMOBILE.

UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 70 PARTICELLA 344.

Ai fini del calcolo del valore locativo dell’immobile in questione, la scrivente ha confrontato tra loro i valori locativi unitari suggeriti dall’OMI, le quotazioni di locazione del Borsino Immobiliare ed i valori ottenuti dall’indagine di mercato effettuata, applicando alla superficie commerciale (calcolata come al punto 4.IX.1) il valore ritenuto più opportuno.



Considerando la zona extraurbana in cui è sito il bene immobile, dall'analisi si è rilevato che, tali valori, sono compresi tra un minimo di 0.98 €/mq x mese ed un massimo di 3.21 €/mq x mese, valori che dipendono e variano dalla collocazione, dalla tipologia e dalla qualità del bene immobile.

Nel caso specifico, utilizzando il metodo comparativo, considerando la dimensione dell'unità immobiliare, la posizione extraurbana, l'epoca di costruzione, la privacy rispetto alle costruzioni confinanti, la presenza di impianti di energia rinnovabile, si ritiene opportuno applicare un valore di locazione pari a 1.83 €/mq x mese. Si ottiene così un Valore locativo dell'immobile pari a:

$$(1.83 \text{ €/mq} * 218.00 \text{ mq}) \times \text{mese} = 398,94 \text{ €} \times \text{mese}$$

approssiamo per eccesso a 400.00 € x mese



5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a. Verbale di sopralluogo;
- b. Rilievo metrico;
- c. Rilievo fotografico;
- d. Documentazione fotografica;
- e. Visura catastale storica per immobile;
- f. Planimetria catastale;
- g. Estratto di Mappa Catastale;
- h. Copia atto di compravendita;
- i. Certificato di Destinazione Urbanistica;
- j. Pratica Edilizia n° 1015 del 1995;
- k. Perizia giurata extragiudiziale del 2005;
- l. Documentazione impianto fotovoltaico;
- m. Relazione di Stima in versione privacy;
- n. Specifica delle competenze tecniche;
- o. Copie ricevute di spesa;
- p. Attestazione di invii alle parti.

Siracusa, 20.06.2024

il CTU

Arch. Maria Blanco

