

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. 32/2022 - G.E. dott.ssa **DI STAZIO MARIA CRISTINA**

contro:



promossa da:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL C.T.U.

arch. Rosaria Allegra





1) - GENERALITA'

In data 22/07/2022 l'Ill.mo Giudice, dott.ssa Di Stazio Maria Cristina, nominava esperto, per l'espletamento dell'incarico di cui all'oggetto, la sottoscritta arch. Rosaria Allegra, iscritta al n° 672 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa; l'accettazione dell'incarico avveniva con giuramento il giorno 29/07/2022.

L'immobile, oggetto della presente relazione di stima, come riportato nell'atto di pignoramento del procedimento n. 32/2022, risulta essere:

- *Appartamento posto al piano rialzato, interno 1, sito in Siracusa nella via Vincenzo Statella n. 2, composto di tre vani ed accessori, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 167, p.lla 6370 sub 1 (già foglio 168 mappale 475 sub 1), di proprietà di 1/2 cadauno di [REDACTED] nato a [REDACTED], c.f.: [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] c.f.: [REDACTED] coniugati in regime di separazione dei beni.*

In fase preliminare la sottoscritta C.T.U. ha provveduto all'effettuazione delle "Visure catastali" e delle "Visure ipotecarie", acquisendo le copie cartacee delle visure catastali storiche ("ALLEGATO n. 1"), dell'estratto di mappa ("ALLEGATO n. 2"), delle planimetrie catastali ("ALLEGATO n. 3") e delle iscrizioni e trascrizioni immobiliari negli ultimi vent'anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento ("ALLEGATI n. 4-5-6-7-8-9-10-11").

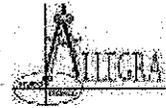
Nella stessa fase ha esaminato dettagliatamente le caratteristiche dell'immobile sopraelencato con particolare riferimento alla sua ubicazione, alla sua formazione interna, al suo stato di possesso e ad ogni altro requisito, ad esso relativo.

Per l'immobile in questione, la sottoscritta C.T.U. ha predisposto un lotto funzionale, così costituito:

LOTTO FUNZIONALE n. 1, comprendente l'immobile identificato con la sigla "1A", costituito da

- a) **Appartamento al piano rialzato, sito in Siracusa, via Vincenzo Statella n. 2, censito nel N.C.E.U. di Siracusa al fg. 167 p.lla 6370 sub 1, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 5 vani, Rendita € 464,81.**

Con istanza del 02/11/2022 ("ALLEGATO n. 12"), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, sono state richieste al Comune di Siracusa informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo l'immobile ed eventuali vincoli gravanti su di esso; per l'immobile, se siano stati rilasciati dall'Ente "Concessioni e/o Licenze Edilizie", "Certificati di Abitabilità e/o Agibilità", con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui il suddetto fabbricato fosse



costruzione abusiva o comprendente, in parte, opere abusive, se siano state presentate per lo stesso immobile richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia del Certificato di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciato; è stato richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la sua sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte.

E' stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visura storica immobile N.C.E.U. del comune di Siracusa fg 167, p.lla 6370 sub 1;
- EDM - N.C.E.U. del comune di Siracusa fg 167, p.lla 6370;
- planimetria catastale immobile N.C.E.U. del comune di Siracusa fg 167, p.lla 6370 sub 1;
- nomina C.T.U.

In data 04/01/2023, l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Siracusa consegnava, brevis manu, alla C.T.U., la seguente documentazione:

- "Progetto in sanatoria approvato nella seduta del 25/03/1965" ("ALLEGATO n. 13"), intestato alla ditta [REDACTED], riguardante la costruzione di un edificio in Siracusa, via Statella angolo via Fuggetta;
- "Certificazione del comune di Siracusa del 28/01/1970" ("ALLEGATO n. 14"), nella quale si attesta il rilascio del certificato di abitabilità prot. n° 4362 del 28/04/1965.

Dal confronto tra i documenti consegnati alla C.T.U. ("ALLEGATO n. 13-14"), le visure catastali ("ALLEGATO n. 1") e le planimetrie catastali ("ALLEGATO n. 3")

Premesso che:

- dal sopralluogo effettuato in data 07/12/2022, è emerso che l'unità immobiliare in oggetto presenta delle difformità rispetto al progetto approvato, al fine del recupero di spazi funzionali abitativi, riguardanti variazioni interne (modifiche non sostanziali), che possono essere sanate con la presentazione di una CILA tardiva, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01;
- per detto immobile, l'UTC del comune di Siracusa ha rilasciato il certificato di abitabilità prot. n° 4362 del 28/04/1965, come riportato nella "certificazione del comune di Siracusa del 28/01/1970" ("ALLEGATO n. 14"), che l'UTC non ha consegnato alla sottoscritta;

la sottoscritta CTU è del parere che

- a) l'immobile risulta essere munito di Regolare "Progetto in sanatoria del 25/03/1965" ("ALLEGATO n. 13");





- b) l'unità immobiliare in oggetto non è conforme al suddetto "Progetto in sanatoria del 25/03/1965"; essa potrebbe essere regolarizzata con una CILA tardiva, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01;
- c) l'appartamento risulta essere dotato di certificato di abitabilità prot. n° 4362 del 28/04/1965, come riportato nella "certificazione del comune di Siracusa del 28/01/1970" ("ALLEGATO n. 14"), che l'UTC non ha consegnato alla sottoscritta;

d) la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 3"), non corrisponde allo stato di fatto. Per quanto sopra, tutte le variazioni urbanistiche sopra riportate possono essere regolarizzate senza problemi. In sede di stima dell'immobile, la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell'immobile l'importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato.

Nel corso dell'incarico è stato effettuato n. 1 sopralluogo, come appresso specificato:

Sopralluogo n. 1: è stato effettuato presso l'immobile sito in Siracusa, via Vincenzo Statella n. 2, censito nel N.C.E.U. di Siracusa al fg. 167 p.lla 6370 sub 1.

Con lettera raccomandata A/R del 29/11/2022 ("ALLEGATO n. 15"), erano stati informati delle operazioni peritali di "Sopralluogo", per il giorno 07/12/2022, alle ore 9.30, presso l'immobile sopraccitato il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], c.f.: [REDACTED], e [REDACTED] nata a [REDACTED], c.f.: [REDACTED].

Risultò presente la [REDACTED]

Furono controllate ed annotate, per l'immobile in oggetto, l'esposizione, la tipologia, la composizione interna, le altezze interne utili, le caratteristiche strutturali, con particolare riferimento alle strutture portanti verticali ed orizzontali, le fondazioni, le coperture, i tamponamenti, gli impianti elettrico, idrico e termico e lo stato di manutenzione degli immobili; furono anche rilevate le dimensioni dei locali.

E' stata restituita la rappresentazione planimetrica dei luoghi, quale rilevati nel corso delle operazioni peritali (Tav. 1).

E' stato eseguito un rilievo fotografico dei prospetti esterni e di alcuni locali interni dell'immobile.

Durante il sopralluogo fu redatto il "Verbale di sopralluogo n. 1" ("ALLEGATO n. 16").

Da una ricerca effettuata presso il Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, non risulta depositato Attestazione di Prestazione Energetica per l'immobile, oggetto del pignoramento.



Pertanto, per esso la sottoscritta ha provveduto a redigere il sottoelencato APE:

- APE n° 20230209-089017-79852 (“**ALLEGATO n. 17**”)- N.C.E.U. del Comune di Noto fg. 167 p.lla 6370 sub 1.

2) – OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico conferito consiste nelle seguenti operazioni peritali:

- a) Indicazione e individuazione beni;
- b) Descrizione sintetica dei beni;
- c) Stato di possesso dei beni;
- d) Vincoli ed oneri giuridici;
- e) Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria;
- f) Descrizione analitica dei singoli beni;
- g) Dotazioni condominiali e pertinenze;
- h) Attestazione di Prestazione Energetica;
- i) Valutazione complessiva dei beni;
- j) Valutazione quota indivisa.

3) – SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Considerato l'inserimento dell'immobile in un unico lotto funzionale, l'esplicazione dei quesiti è stata effettuata nel fascicolo che segue, relativo al lotto funzionale n. 1, di cui fa parte il bene oggetto di stima.

Il “**Lotto funzionale n. 1**” comprende l'immobile identificato con la sigla “1A”, costituito dalle seguenti unità immobiliari:

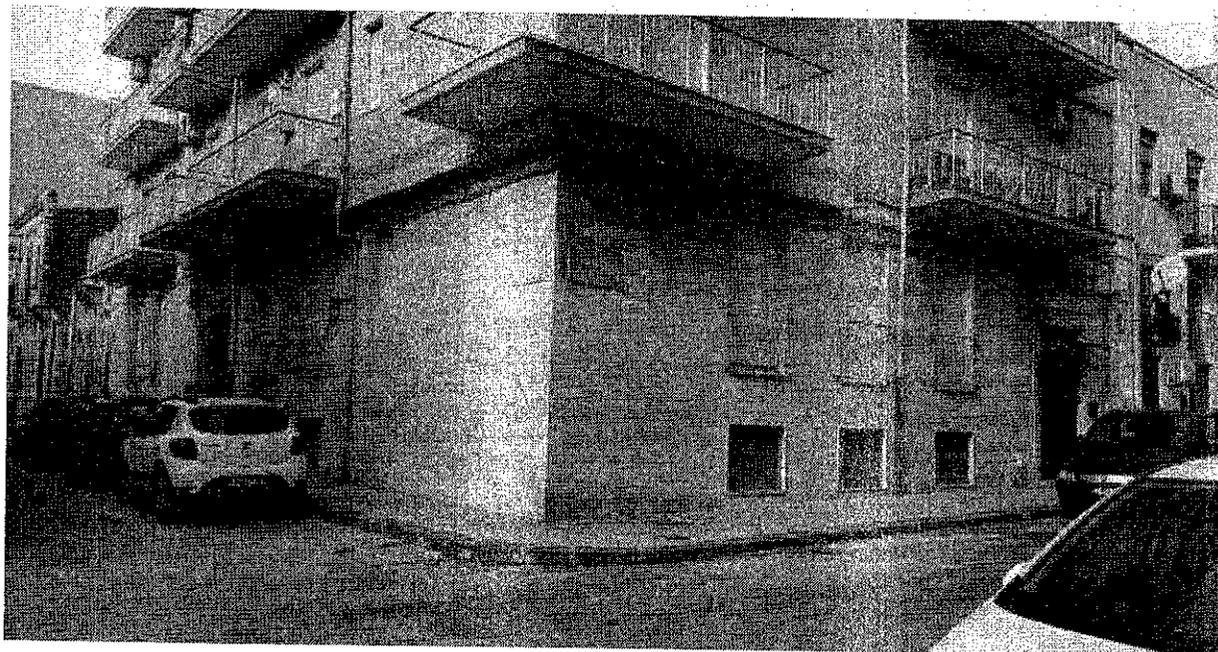
- a) Appartamento al piano rialzato, sito in Siracusa, via Vincenzo Statella n. 2, censito nel N.C.E.U. di Siracusa al fg. 167 p.lla 6370 sub 1, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 5 vani, Rendita €. 464,81.



FASCIOLETTO n. 1

LOTTO FUNZIONALE n. 1

Immobile "1A": Appartamento al piano rialzato, sito in Siracusa, via Vincenzo Statella n. 2, censito nel N.C.E.U. di Siracusa al fg. 167 p.lla 6370 sub 1, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 5 vani, Rendita €. 464,81.



IMMOBILE "1A"

Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L'immobile in oggetto è un appartamento al piano rialzato di un condominio, posto ad angolo tra via Statella (su cui affaccia il prospetto principale) e via Fuggetta. Risulta ubicato al n. 2 di via Statella. Esso risulta essere costituito da una cucina-soggiorno, un bagno, due camere da letto, uno studio ed un ripostiglio.



Foto 1 – Immobile "1A" – Appartamento al piano rialzato, ad angolo tra via Statella e via Fuggetta.



L'unità immobiliare si presenta "ad angolo" tra via Statella e via Fuggetta, mostrando gli unici due prospetti liberi su dette vie.

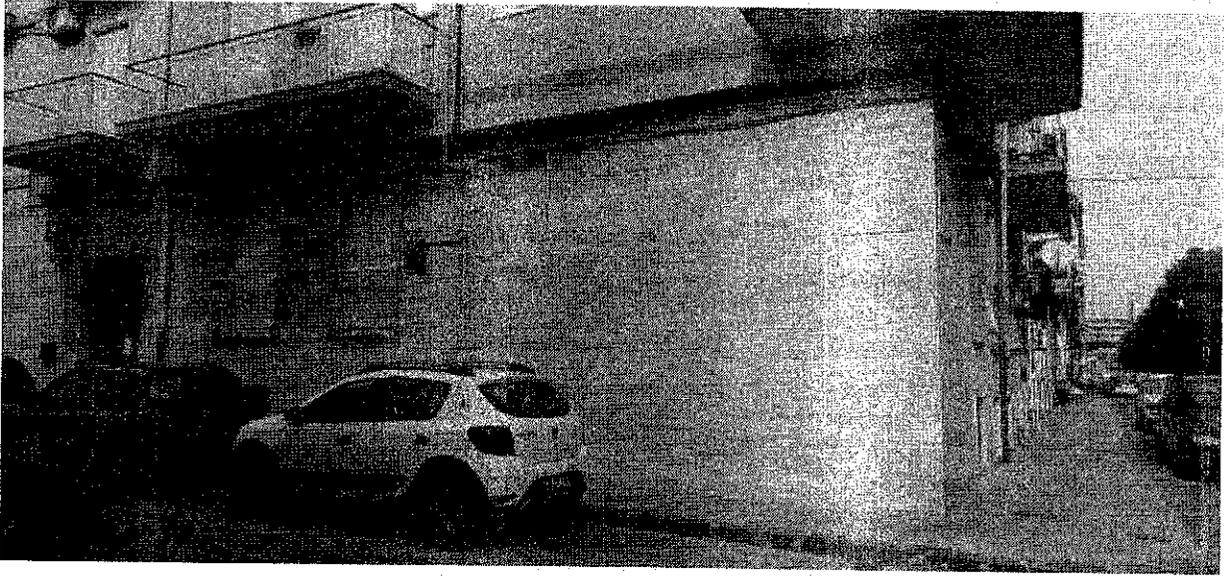


Foto 2 – Immobile "1A" – Prospetto principale su via Statella

L'immobile è costituito da n. 1 unità catastale, così individuata nel NCEU del Comune di Siracusa:

- fg. 167 p.lla 6370 sub 1, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 5 vani, Rendita €. 464,81 ("ALLEGATO n. 1").

Suddetta particella deriva dalla Variazione catastale del 22/05/2015 - Pratica n. SR0061288 in atti dal 22/05/2015 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 32220.1/2015); risulta costituita per soppressione della particella NCEU sez fgl 168 p.la 475 sub 1 per allineamento mappe.

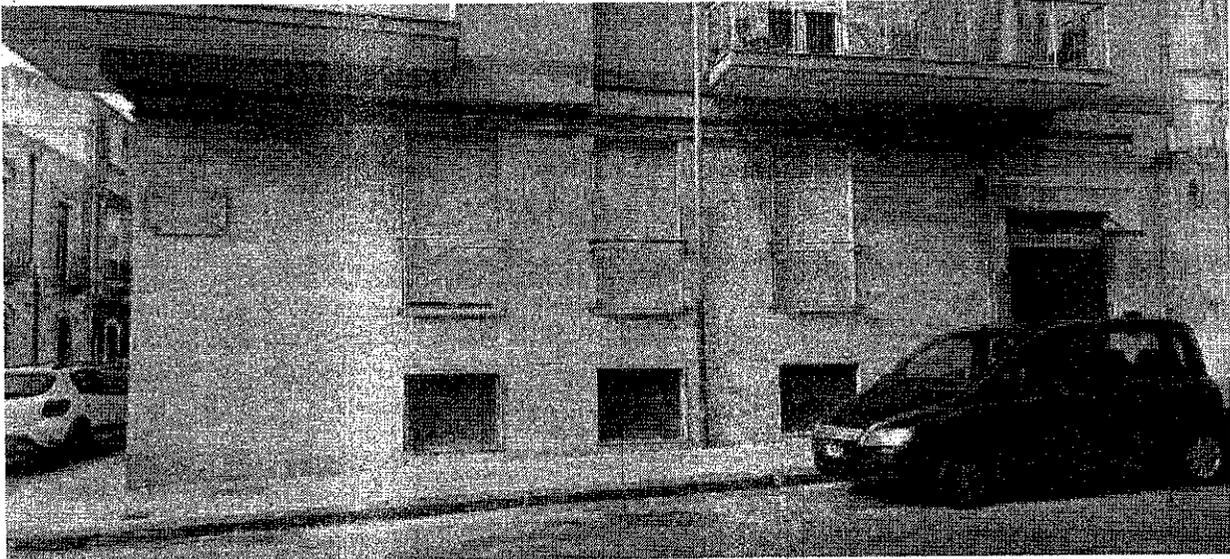


Foto 3 – Immobile “1A” – Prospetto su via Fuggetta

Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni

L'immobile in oggetto risulta essere ubicato nel centro urbano di Siracusa; ricadente in quella porzione di tessuto edificato a media/alta densità, costituito prevalentemente da edifici a blocco pluripiano. L'area, ad esso interessata, fa parte della zona “B 1/2” - Tessuti consolidati di valore ambientale del P.R.G. dello stesso Comune.

L'area risulta essere fornita di tutti i servizi più importanti quali reti elettrica, idrica e fognaria pubbliche; le sedi stradali sono ben definite e forniscono una ottima visione geometrica dell'area di ubicazione dell'immobile.

Quesito c) – Stato di possesso dei beni

Con l'atto di “compravendita” del 21/12/2010, redatto dal notaio Pensavalle Emanuele in Siracusa, di cui alla

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 23/12/2010 (“ALLEGATO n. 9”)

Registro Particolare: n. 19673

Registro Generale: n. 28183





Pubblico Ufficiale: PENSAVALLE EMANUELE, repertorio n. 90680/14195 del 21/12/2010

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Compravendita

il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], c.f.: [REDACTED], e la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED], c.f.: [REDACTED], coniugati in regime di separazione dei beni, acquistano, ciascuno per la quota pari ad 1/2, dalla sig.ra [REDACTED], nato a [REDACTED], c.f.: [REDACTED], la proprietà dell'unità immobiliare sita in Siracusa, via Statella n. 2, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 168, p.lla 475 sub 1.

Occorre, tuttavia, fare una precisazione:

- dalle ricerche ipocatastali è risultato che con l'atto di accettazione di tacita eredità (nascente da atto di vendita ai rogiti del notaio COSTANZA LUISA da SIRACUSA in data 28/12/2004 e trascritto il 26/01/2005 ai nn. 2451/1289) in morte del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], di cui alla

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 18/10/2022 ("ALLEGATO n. 11")

Registro Particolare: n. 14988

Registro Generale: n. 18938

Pubblico Ufficiale: COSTANZA LUISA, repertorio n. 25532 del 28/12/2004

Specie: Atto per causa di morte

Descrizione: Accettazione tacita di eredità

la moglie [REDACTED] e le figlie [REDACTED], accettano il bene di compendio dell'eredità censito al fg. 168 p.lla 475 sub 1.

Alla data del sopralluogo del 07/12/2022, l'appartamento risulta abitato dalla sig.ra [REDACTED]

Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate, in data 02/11/2022, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile ("ALLEGATI n. 4-5-6-7-8-9-10-11"), per l'immobile "1A" è risultato quanto segue:



Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

Domande giudiziali: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

Altre trascrizioni: nessuno

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 07/09/2002 ("ALLEGATO n. 6")

Registro Particolare: n. 12587

Registro Generale: n. 16166

Pubblico Ufficiale: Siracusa, repertorio n. 18/361 del 02/10/1998

Specie: Atto per causa di morte

Descrizione: Certificato di denunciata successione

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 26/01/2005 ("ALLEGATO n. 7")

Registro Particolare: n. 1289

Registro Generale: n. 2154

Pubblico Ufficiale: COSTANZA LUISA, repertorio n. 25532/17161 del 28/12/2004

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Compravendita

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 23/12/2010 ("ALLEGATO n. 8")

Registro Particolare: n. 19673

Registro Generale: n. 28183

Pubblico Ufficiale: PENSAVALLE EMANUELE, repertorio n. 90680/14195 del 21/12/2010

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Compravendita

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 18/10/2022 ("ALLEGATO n. 11")

Registro Particolare: n. 14988

Registro Generale: n. 18938

Pubblico Ufficiale: COSTANZA LUISA, repertorio n. 25532 del 28/12/2004

Specie: Atto per causa di morte





Descrizione: Accettazione tacita di eredità

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- NOTA DI ISCRIZIONE del 23/12/2010 (“**ALLEGATO n. 9**”)

Registro Particolare: n. 5493

Registro Generale: n. 28184

Pubblico Ufficiale: PENSAVALLE EMANUELE, repertorio 90681/14196 del 21/12/2010

Specie: Ipoteca volontaria

Descrizione: Concessione a garanzia di mutuo

Importo totale: € 224.000,00 a fronte del Capitale di € 112.000,00

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 24/02/2022 (“**ALLEGATO n. 10**”)

Registro Particolare: n. 2776

Registro Generale: n. 3452

Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Tribunale di Siracusa, repertorio n. 63 del 23/02/2022

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Altre informazioni per l'acquirente

Spese fisse annue di gestione dell'immobile e di manutenzione: spese di gestione variabili in base ai consumi di eventuali impianti tecnologici; spese di gestione di illuminazione e pulizia dell'ingresso comune;

Altre spese: nessuna

Quesito e) – Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria

Con istanza del 02/11/2022 (“**ALLEGATO n. 12**”), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, sono state richieste al Comune di Siracusa informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo l'immobile ed eventuali vincoli gravanti su di esso; per l'immobile, se siano stati rilasciati dall'Ente “Concessioni e/o Licenze Edilizie”, “Certificati di Abitabilità e/o Agibilità”, con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui il suddetto fabbricato fosse costruzione abusiva o comprendente, in parte, opere abusive, se siano state presentate per lo stesso

immobile richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia del Certificato di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciato; è stato richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la sua sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte.

E' stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visura storica immobile N.C.E.U. del comune di Siracusa fg 167, p.lla 6370 sub 1;
- EDM - N.C.E.U. del comune di Siracusa fg 167, p.lla 6370;
- planimetria catastale immobile N.C.E.U. del comune di Siracusa fg 167, p.lla 6370 sub 1;
- nomina C.T.U.

In data 04/01/2023, l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Siracusa consegnava, brevimanu, alla C.T.U., la seguente documentazione:

- "Progetto in sanatoria approvato nella seduta del 25/03/1965" ("ALLEGATO n. 13"), intestato alla ditta [REDACTED], riguardante la costruzione di un edificio in Siracusa, via Statella angolo via Fuggetta;
- "Certificazione del comune di Siracusa del 28/01/1970" ("ALLEGATO n. 14"), nella quale si attesta il rilascio del certificato di abitabilità prot. n° 4362 del 28/04/1965.

Dal confronto tra i documenti consegnati alla C.T.U. ("ALLEGATO n. 13-14"), le visure catastali ("ALLEGATO n. 1") e le planimetrie catastali ("ALLEGATO n. 3")

Premesso che:

- dal sopralluogo effettuato in data 07/12/2022, è emerso che l'unità immobiliare in oggetto presenta delle difformità rispetto al progetto approvato, al fine del recupero di spazi funzionali abitativi, riguardanti variazioni interne (modifiche non sostanziali), che possono essere sanate con la presentazione di una CILA tardiva, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01;
- per detto immobile, l'UTC del comune di Siracusa ha rilasciato il certificato di abitabilità prot. n° 4362 del 28/04/1965, come riportato nella "certificazione del comune di Siracusa del 28/01/1970" ("ALLEGATO n. 14"), che l'UTC non ha consegnato alla sottoscritta;

la sottoscritta CTU è del parere che

- a) l'immobile risulta essere munito di Regolare "Progetto in sanatoria del 25/03/1965" ("ALLEGATO n. 13");



- b) l'unità immobiliare in oggetto non è conforme al suddetto "Progetto in sanatoria del 25/03/1965"; essa potrebbe essere regolarizzata con una CILA tardiva, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01;
- c) l'appartamento risulta essere dotato di certificato di abitabilità prot. n° 4362 del 28/04/1965, come riportato nella "certificazione del comune di Siracusa del 28/01/1970" ("ALLEGATO n. 14"), che l'UTC non ha consegnato alla sottoscritta;
- d) la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 3"), non corrisponde allo stato di fatto.

Per quanto sopra, tutte le variazioni urbanistiche sopra riportate possono essere regolarizzate senza problemi. In sede di stima dell'immobile, la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell'immobile l'importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato.

Quesito f) – Descrizione analitica dell'immobile "1A"

Ubicazione: è ubicato in Siracusa, al n. 2 di via Statella;

Esposizione: il prospetto principale è esposto a sud;

Tipologia: trattasi di unità immobiliare posta al piano rialzato di un condominio, ad angolo tra via Statella (su cui affaccia il prospetto principale) e via Fuggetta;

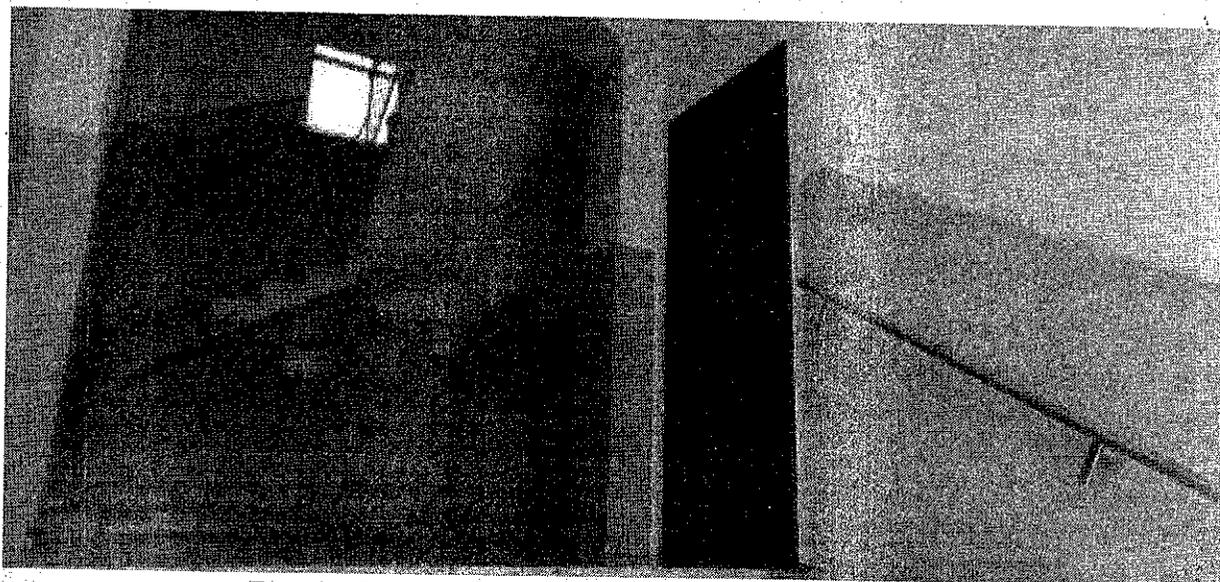


Foto 4 – Immobile "1A" – Appartamento al piano rialzato

Composizione interna: risulta essere costituito da una cucina-soggiorno, un bagno, due camere da letto, uno studio ed un ripostiglio;

Altezza interna utile: è pari a ml 3.05, anche se, presentando l'appartamento una controsoffittatura in cartongesso, l'altezza si riduce a ml 2.65;

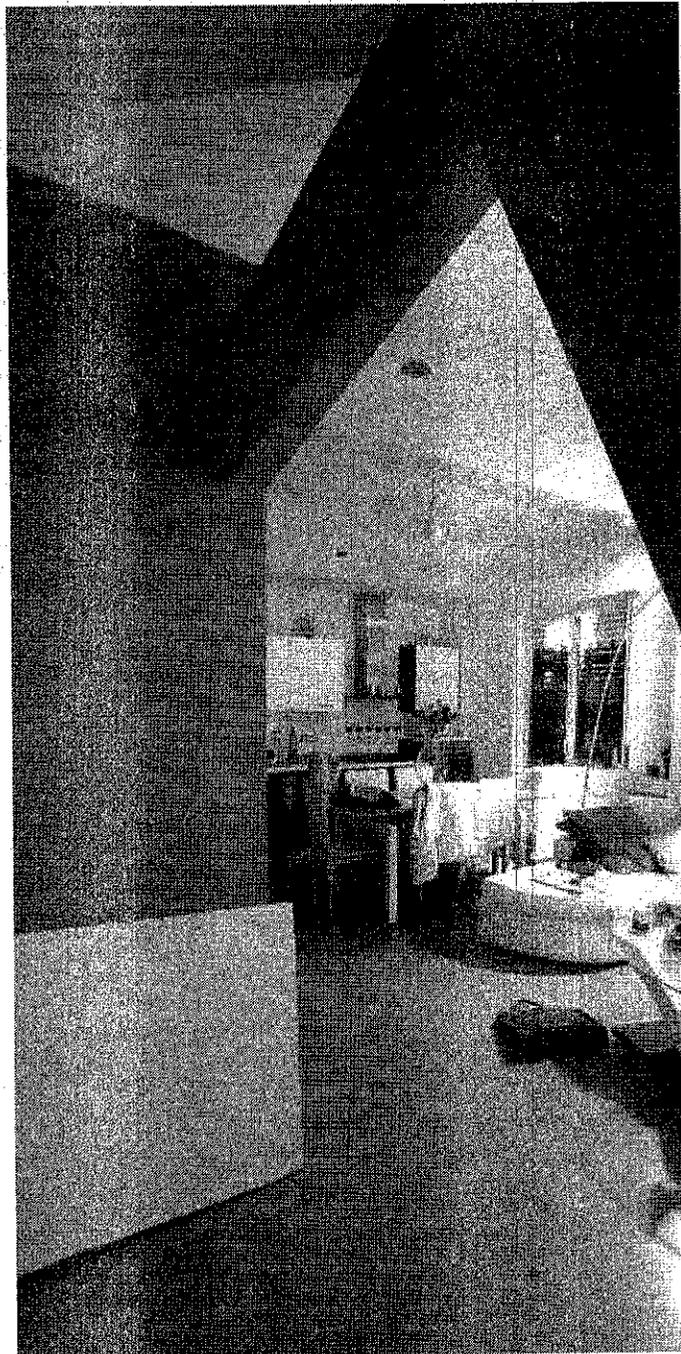


Foto 5 – Immobile “1A” – Ingresso



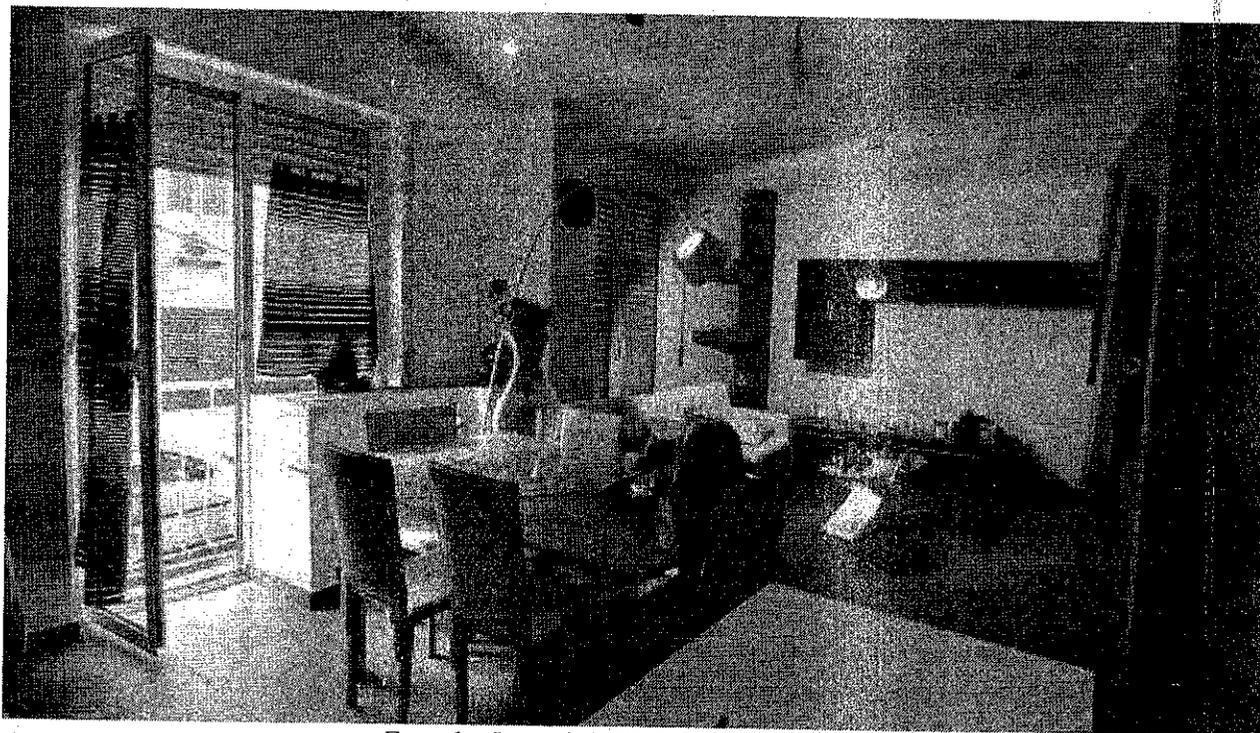


Foto 6 – Immobile “1A” – Soggiorno

Caratteristiche strutturali: struttura in cemento armato;

Fondazioni: non sono visibili; si può presupporre, per analogia ad altre strutture similari, che esse siano costituite da cordoli in c.a.;

Strutture portanti verticali: sono costituite da pilastri in cemento armato;

Strutture portanti orizzontali: non sono visibili; si può presupporre, per analogia ad altre strutture similari, che esse siano costituite da solai in latero-cemento;

Copertura: piana;

Scale interne: sono costituite da un corpo-scala;

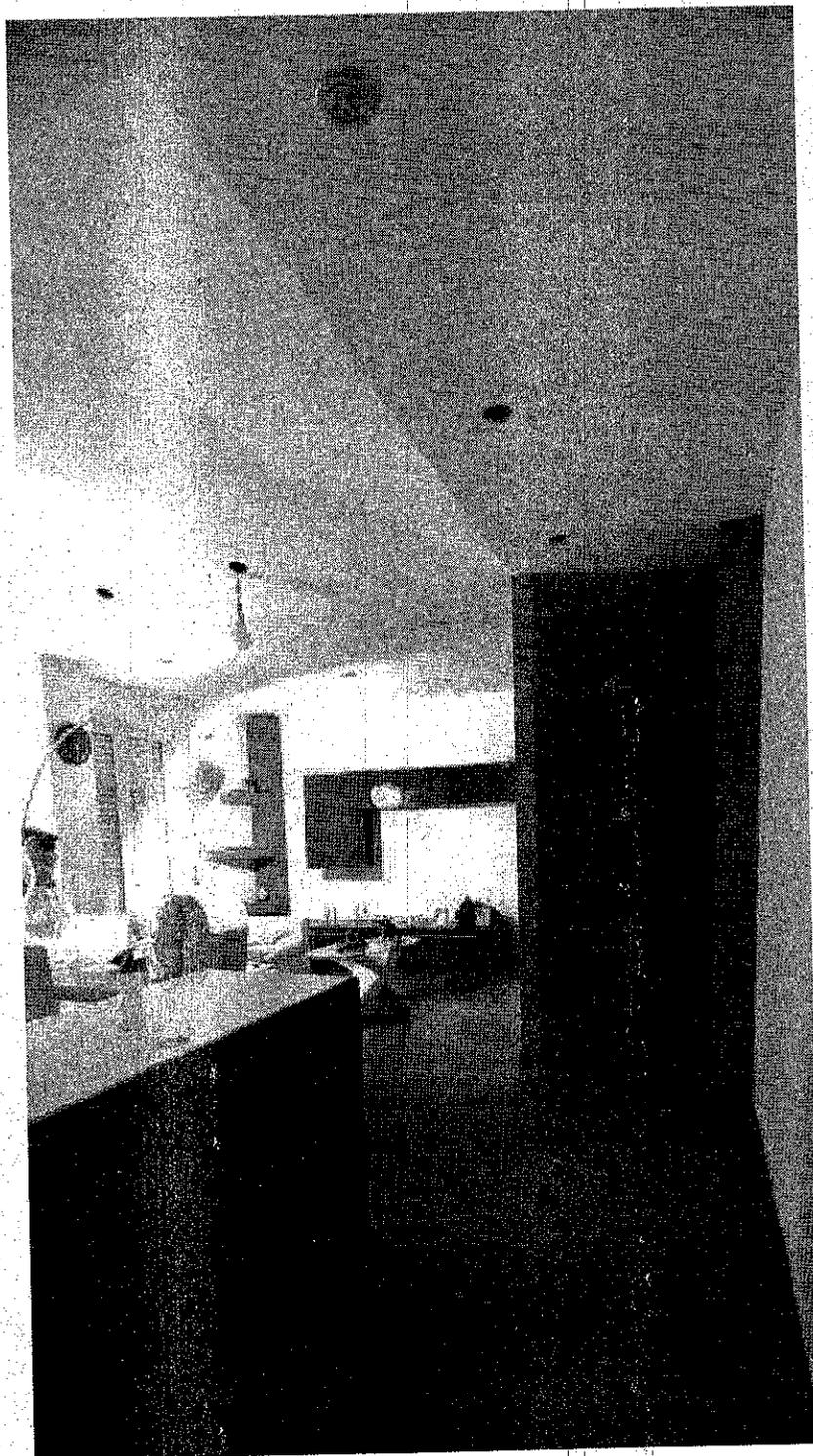


Foto 7. – Immobile “1A” – Cucina-Soggiorno



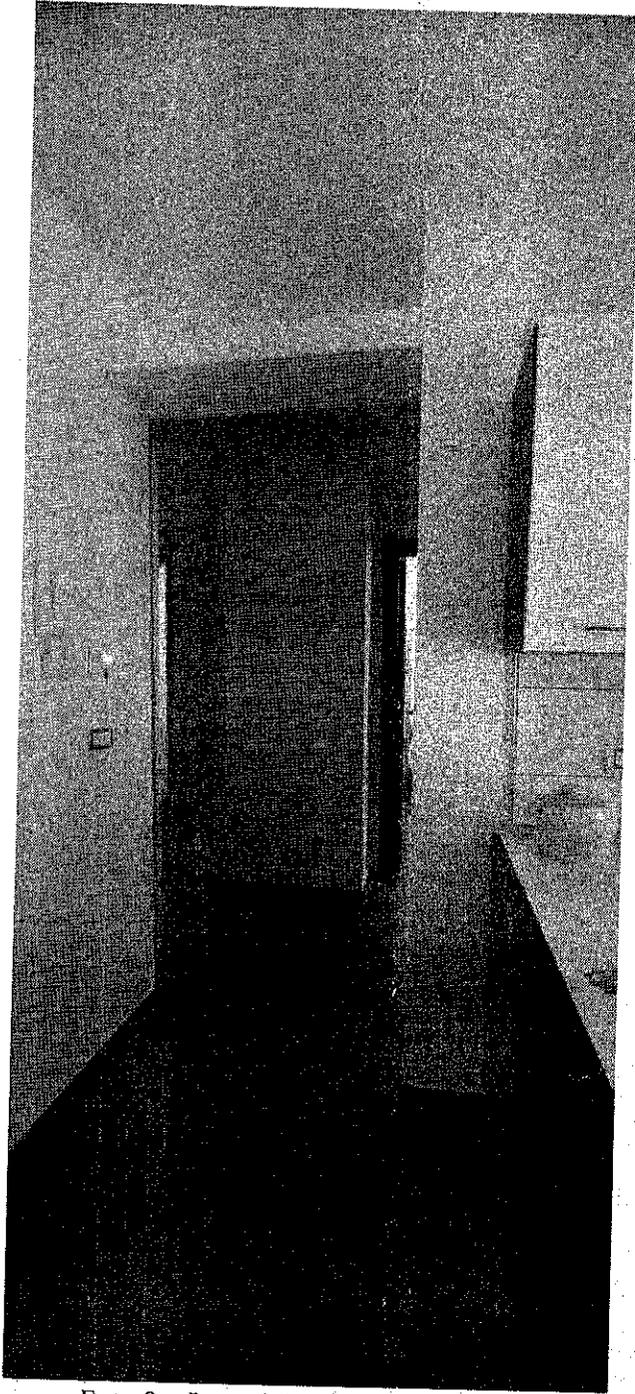


Foto 8 – Immobile “1A” – Disimpegno

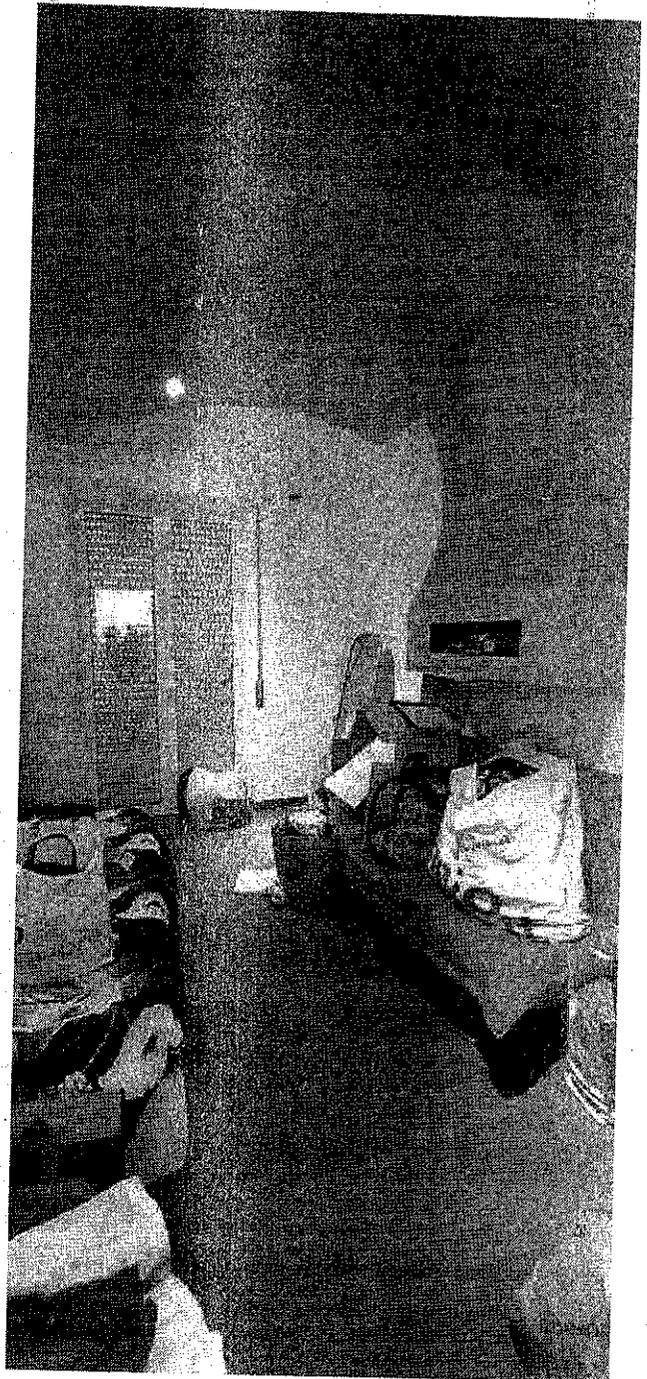


Foto 9 – Immobile “1A” – Camera da letto

Intonaci: sono del tipo civile, costituiti da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato sestiato e traversato con malta bastarda dosata con 150÷200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia, con stato finale di pittura nel soggiorno e nelle camere da letto;

Pavimenti: in gres porcellanato;

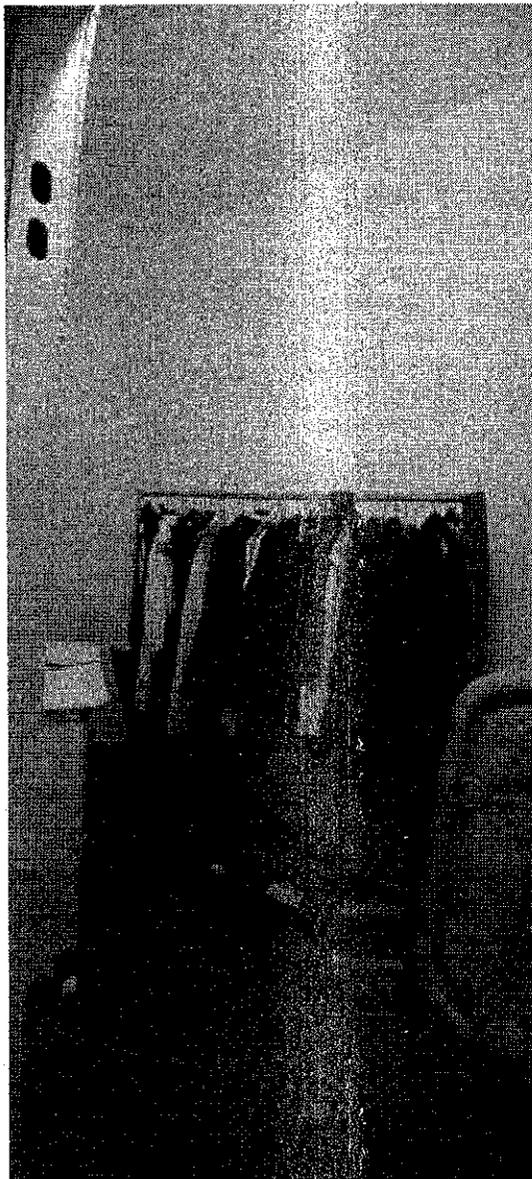


Foto 10 – Immobile “1A” – Ripostiglio



Foto 11 – Immobile “1A” – Disimpegno



Infissi esterni: in PVC;

Infissi interni: in legno tamburato;

Impianto elettrico: sottotraccia, a norma;

Impianto idrico: impianto sottotraccia, allacciato alla rete idrica comunale;

Impianto termico: l'immobile non è dotato di impianto termico;

A.P.E.: la debitrice ha informato la C.T.U. che per l'immobile non è mai stata redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica;

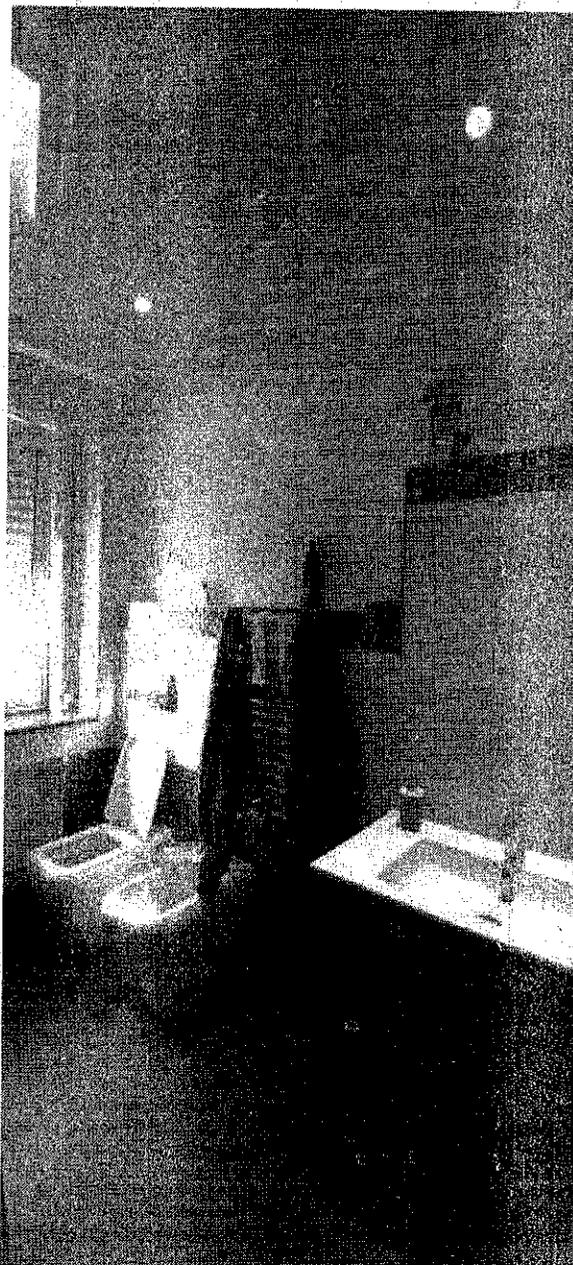


Foto 12 – Immobile “1A” – Bagno



Foto 13 – Immobile “1A” – Bagno

Stato di manutenzione: allo stato attuale l'unità immobiliare si trova in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.

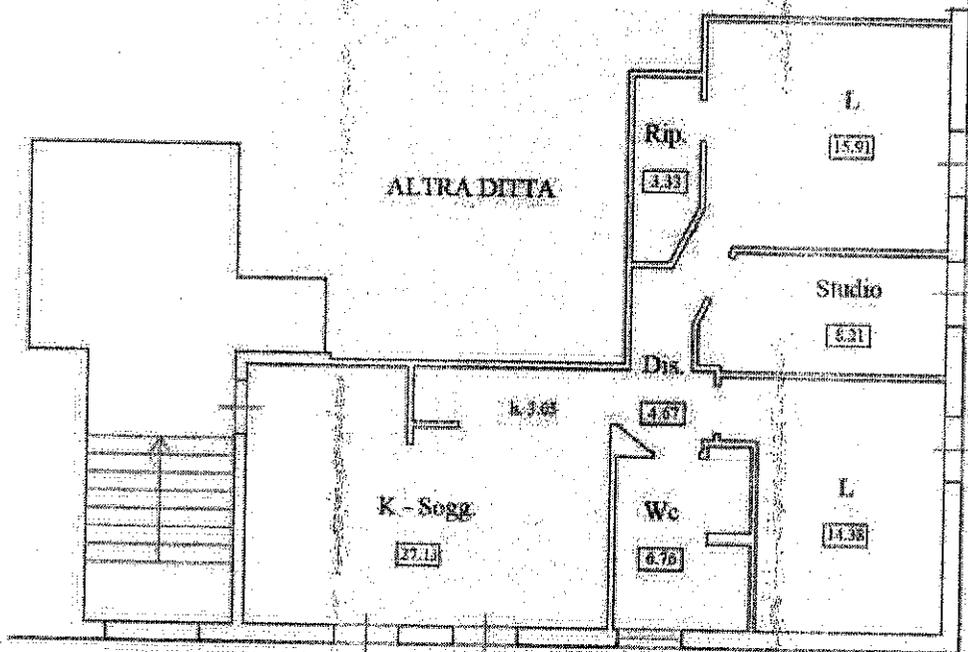




SIRACUSA Via V. Statella n. 2 - P.T.

Tav.

1



VIA V. STATELLA



PIANO TERRA

PIANTA

- N.C.E.U. SIRACUSA fg. 167 p.lla 6370 sub 1 -

Nella tabella appresso riportata si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile; esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di Virginio Panecaldo "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori", edita da Buffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 mq di superficie utile, il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile ed il costo del terreno di pertinenza può ritenersi pari al 5% del costo di 1 mq di superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 1/3 per balconi, terrazzi e cortili; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

<u>IMMOBILE "1A"</u>	<u>SUP. NETTA(mq)</u>	<u>COEFF.</u>	<u>SUP. EQUIV.(mq)</u>
P.T. - K - soggiorno	27,14	1,00	27,14
P.T. - Disimpegno	4,67	1,00	4,67
P.T. - Wc	6,76	1,00	6,76
P.T. - Letto	14,38	1,00	14,38
I P - Studio	8,21	1,00	8,21
I P - Letto	15,91	1,00	15,91
I P - Ripostiglio	3,33	1,00	3,33
Superficie equivalente di calcolo = S_{1A} =			Mq 80,40

Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze

L'immobile non risulta avere dotazioni e/o pertinenze.

Quesito h) – Attestazione di Prestazione Energetica

L'immobile è sprovvisto di Attestazione di Prestazione Energetica; pertanto, la sottoscritta ha provveduto a redigerla, inviando telematicamente al SIAPE l'APE n° 20230209-089017-79852 ("ALLEGATO n. 17").



Quesito i) – Valutazione dell’immobile “1A”

La valutazione dell’immobile verrà eseguita utilizzando due differenti metodologie di stima; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con V_{1A-1} e V_{1A-2} , si ricaverà la stima V_{1AA} dell’unità immobiliare “1A”, come media dei due importi calcolati, stima valida nel caso in cui l’immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l’ottenimento di certificazioni varie.

La valutazione estimativa del fabbricato “1A”, V_{1A} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{1A-AA} e l’importo delle detrazioni D_{1A} , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per:

- la presentazione della CILA, $D_{1A-CILA}$;
- l’aggiornamento della planimetria catastale, D_{1A-UTE} .

I metodi di valutazione utilizzati sono due: quello di “Stima per confronto” e quello di “Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti”.

Metodo di confronto

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel territorio di Siracusa.

La costruzione di confronto, ai fini della stima dell’immobile “1A”, risulta essere un appartamento a piano terra facente parte di un condominio sito nella Borgata S. Lucia, nella stessa zona di via Statella dell’immobile “1A”; costituito da un ingresso di m^2 3,28, un salone di m^2 30,39, una cucina di m^2 24,47, una lavanderia di m^2 5,15, tre camere da letto rispettivamente di m^2 14,52, m^2 12,43 e m^2 9,21 ed un bagno di m^2 5,78, oltre due balconi per una superficie complessiva di m^2 13,68. L’unità immobiliare si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione, trovandosi, pertanto, in condizioni simili a quelle dell’immobile oggetto di stima. Il prezzo pagato per la vendita è stato di € 185.000,00.

Andiamo a calcolare la superficie equivalente del fabbricato di confronto data dalla somma della superficie utile di tutti i locali. La superficie equivalente dell’immobile di riferimento è data dalla superficie di m^2 $(3,28+30,39+24,47+5,15+14,52+12,43+9,21+5,78+(13,68*0,33))$, pari a $109,74 m^2$; il rapporto $185.000,00/109,74$, pari a $1.685,80 €/m^2$, ci dà il valore unitario di stima, P_{1R} , dell’immobile di riferimento, che coincide con il valore unitario di stima, P_{1A} , del nostro immobile “1A”;

$$P_{1R} = P_{1A} = 1.685,80 €/m^2$$



Ed avendo calcolato nell'esplicazione del quesito f) la superficie equivalente dell'immobile "1A", a questo punto possiamo individuare il valore economico, V_{1A-1} , dell'immobile "1A" come prodotto del prezzo unitario P_{1A} per la superficie equivalente S_{1A} ; cioè

$$V_{1A-1} = P_{1A} \times S_{1A} = € (1.685,80 \times 80,40) = € 135.538,32$$

Metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dall'immobile;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- riduzione per vetustà dell'immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V_{IAC})

La capitalizzazione V_{IAC} del reddito netto medio annuo del nostro immobile sarà dato da

$$V_{IAC} = ((R-S)/r)$$

Considerando:

- il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad € 7.200,00;
 - le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 5% di R;
 - le perdite per sfitti ed insolvibilità pari all'incirca al 4% di R;
 - la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 4% di R;
 - le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'10% di R;
 - il tasso di capitalizzazione (r) pari a 0,037
 - la quota di svalutazione H dell'immobile per vetustà pari a circa l'8% del valore di stima;
- si avrà,



a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = \text{€. } 7.200,00$$

una spesa media annua pari all'incirca al 23% di R, cioè

$$S = 23\% \text{ di €. } 7.200,00 = \text{€. } 1.656,00$$

e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di $r = 0,037$, avremo il valore della capitalizzazione V_{IAC} del reddito netto medio annuo, pari a

$$V_{IAC} = (R-S)/r = (7.200,00 - 1.656,00)/0,037 = \text{€. } 149.837,84$$

La riduzione per vetustà è pari

$$H = 8\% \text{ di } V_{IAC} = 8\% \text{ di €. } 149.837,84 = \text{€. } 11.987,03$$

Avremo il valore

$$V_{IA-2} = V_{IAC} - H = \text{€} (149.837,84 - 11.987,03) = \text{€. } 137.850,81$$

Stima dell'immobile "1A"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima V_{IAA} dell'unità immobiliare, come media tra i valori ricavati nei due metodi utilizzati (metodo a confronto e metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti), V_{IA-1} e V_{IA-2} , valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie; cioè

$$V_{IAA} = (V_{IA-1} + V_{IA-2})/2 = \text{€} (135.538,32 + 137.850,81)/2 = \text{€. } 136.694,57$$

Calcolato, quindi, il valore V_{IAA} dell'immobile, la stima effettiva del fabbricato "1A", V_{IA} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{IAA} e l'importo delle detrazioni D_{IA} , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per:

- la presentazione della CILA, $D_{IA-CILA}$;
- l'aggiornamento della planimetria catastale, D_{IA-UTE} .

$$V_{IA} = V_{IAA} - D_{IA}$$

$$V_{IAA} = \text{€. } 136.694,57$$

$$D_{IA} = D_{IA-CILA} + D_{IA-UTE}$$

$$D_{IA-CILA} = \text{€. } 2.500,00$$

$$D_{IA-UTE} = \text{€. } 900,00$$

$$D_{IA} = \text{€. } (2.500,00 + 900,00) = \text{€. } 3.400,00$$

$$V_{IA} = V_{IAA} - D_{IA} = \text{€. } (136.694,57 - 3.400,00) = \text{€. } 133.294,57$$

Stima dell'immobile "1A"

$V_{IA} =$	€. 133.294,57
------------	----------------------

Quesito j) - Valutazione quota indivisa

L'immobile è di proprietà del sig. [redacted] e della sig.ra [redacted] ciascuno per la quota pari a 1/2; pertanto, avremo

$$V_{IA-SB} = 50\% \text{ di } V_{IA} = 50\% \text{ di } \text{€. } 133.294,57 = \text{€. } 66.647,29$$

$$V_{IA-CD} = 50\% \text{ di } V_{IA} = 50\% \text{ di } \text{€. } 133.294,57 = \text{€. } 66.647,29$$

Stima quota [redacted]

$V_{IA-SB} =$	€. 66.647,29
---------------	---------------------

Stima quota [redacted]

$V_{IA-CD} =$	€. 66.647,29
---------------	---------------------



CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta CTU conclude che:

1. l'immobile, oggetto di pignoramento, corrisponde alla piena proprietà di un appartamento al piano rialzato, sito in Siracusa, via Vincenzo Statella n. 2, censito nel N.C.E.U. di Siracusa al fg. 167 p.lla 6370 sub 1, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 5 vani, Rendita €. 464,81 ("ALLEGATO n. 1"), di proprietà, ciascuno per la quota pari ad 1/2, dei debitori [REDACTED], nato a [REDACTED], c.f.: [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED], c.f.: [REDACTED];
2. alla data del sopralluogo del 07/12/2022, l'unità immobiliare risulta abitato dalla [REDACTED];
3. l'immobile risulta essere munito di Regolare "Progetto in sanatoria del 25/03/1965" ("ALLEGATO n. 13"); l'unità immobiliare in oggetto non è conforme al suddetto "Progetto in sanatoria del 25/03/1965"; essa potrebbe essere regolarizzata con una CILA tardiva, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01; l'appartamento risulta essere dotato di certificato di abitabilità prot. n° 4362 del 28/04/1965, come riportato nella "certificazione del comune di Siracusa del 28/01/1970" ("ALLEGATO n. 14"), che l'UTC non ha consegnato alla sottoscritta; la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 3"), non corrisponde allo stato di fatto;
4. allo stato attuale, l'unità immobiliare si trova in ottime condizioni di conservazione e manutenzione;
5. l'immobile non risulta avere dotazioni e /o pertinenze;
6. in base alle indagini effettuate ed al conseguente quadro mercantile di valutazione allestito, e fatte tutte le dovute considerazioni e correzioni, il più probabile valore medio di mercato del bene pignorato, al netto di tutti gli oneri gravanti sul bene, si stima pari ad €. 133.294,57 e la quota di 1/2 del detto immobile si stima pari ad €. 66.647,29.



Si allega alla presente la seguente documentazione:

ALLEGATI al Fascicoletto 1 - Immobile "1A"

- **ALLEGATO 1**: Visura catastale storica - N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 167 p.lla 6370 sub 1;
- **ALLEGATO 2**: Estratto di mappa - N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 167 p.lla 6370;
- **ALLEGATO 3**: Planimetria catastale - N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 167 p.lla 6370 sub 1;
- **ALLEGATO 4**: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T487 del 02/11/2022 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Siracusa – Foglio 167 p.lla 6370 sub 1);
- **ALLEGATO 5**: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T522 del 02/11/2022 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Siracusa – Foglio 168 p.lla 475 sub 1);
- **ALLEGATO 6**: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T522 del 02/11/2022 - Nota di trascrizione del 07/09/2002, Registro Particolare n. 12587, Registro Generale n. 16166;
- **ALLEGATO 7**: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T522 del 02/11/2022 - Nota di trascrizione del 26/01/2005, Registro Particolare n. 1289, Registro Generale n. 2154;
- **ALLEGATO 8**: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T522 del 02/11/2022 - Nota di trascrizione del 23/12/2010, Registro Particolare n. 19673, Registro Generale n. 28183;
- **ALLEGATO 9**: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T522 del 02/11/2022 - Nota di iscrizione del 23/12/2010, Registro Particolare n. 5493, Registro Generale n. 28184;
- **ALLEGATO 10**: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T1 478 del 02/11/2022 - Nota di trascrizione del 24/02/2022, Registro Particolare n. 2776, Registro Generale n. 3452;
- **ALLEGATO 11**: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T1 347210 del 02/11/2022 - Nota di trascrizione del 18/10/2022, Registro Particolare n. 14988, Registro Generale n. 18938;
- **ALLEGATO 12**: Istanza di accesso atti del 02/11/202, all'ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa;





- ALLEGATO 13: “Progetto in sanatoria approvato nella seduta del 25/03/1965”, intestato alla ditta Boscarino Salvatore, riguardante la costruzione di un edificio in Siracusa, via Statella angolo via Fuggetta;
- ALLEGATO 14: “Certificazione del comune di Siracusa del 28/01/1970”, nella quale si attesta il rilascio del certificato di abitabilità prot. n° 4362 del 28/04/1965;
- ALLEGATO 15: Lettera raccomandata A/R del 29/11/2022, spedita ai sigg. [REDACTED] nato a [REDACTED], c.f.: [REDACTED], e [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED], c.f.: [REDACTED] per comunicazione operazioni peritali di “Sopralluogo n° 1”;
- ALLEGATO 16: Verbale di sopralluogo n. 1;
- ALLEGATO 17: Attestazione di Prestazione Energetica relativa all’immobile censito al NCEU di Siracusa fg. 167 p.lla 6370 sub 1;
- Documentazione fotografica intercalata nella “Relazione di consulenza tecnica”.

Noto, li 26/02/2023

IL C.T.U.
arch. Rosaria Allegra