

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. FRANCA DI PIETRO
VIA RAITI N° 52
96010 SORTINO (SR)

Cell. 3394955818

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. Dr.ssa Chiara Salamone

R.G. N. 263/2018 E.I.

***CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:***

Creditori procedenti: omissis- con avv. RAFFAELLA GRECO

CONTRO

Debitori eseguiti: omissis



RELATORE
Dott. Ing. FRANCA DI PIETRO



TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. N. 263/2018

Proc. Esec. imm. n. 263/2018
promossa da: omissis con avv. RAFFAELLA GRECO

contro

Debitori eseguiti: omissis

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta Ing. Franca Di Pietro, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritta all'albo degli Ingegneri della Provincia di Catania e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulati dall' Ill.mo Dott. G.E. nel Decreto di nomina del 18/01/2019.

Il giorno 23/01/2019 la scrivente compariva avanti il funzionario di cancelleria accettava l'incarico e prestava giuramento pronunciando la formula di rito.

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessia Romeo autorizzava l'esperto a controllare dal fascicolo la documentazione ipocatastale, ad accedere agli uffici pubblici e ad effettuare accertamenti in loco.

SOMMARIO

<i>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO</i>	2
<i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	3
<i>VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO</i>	5
<i>STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO</i>	6



<i>PREDISPOSIZIONE DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI</i>	
<i>PREGIUDIZIEVOLI</i> _____	6
<i>INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL</i>	
<i>VENTENNIO ED ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO</i>	7
<i>IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO</i> _____	7
<i>SERVITÙ</i> _____	11
<i>VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E ABITABILITÀ</i>	11
<i>INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO</i> _____	12
<i>IMMOBILE A</i> _____	15
<i>VALORE COMPLESSIVO DEL BENE</i> _____	18
<i>CONCLUSIONI</i> _____	24
<i>ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI</i> _____	24

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti del procedimento, le operazioni peritali sono state svolte seguendo un iter che si può ricondurre a tre fasi consecutive e consequenziali: fase conoscitiva, fase critica o di giudizio e fase documentale.

Operate quindi tutte le possibili indagini per definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto di valutazione, si ritiene ora di poter esporre coscientemente quanto appreso.

La fase conoscitiva ha riguardato il sopralluogo presso gli uffici e/o enti del territorio e presso il luogo oggetto della controversia al fine di pervenire non solo all'esatta individuazione e identificazione del bene, ma anche per eseguire verifiche sullo stato di fatto, sull'occupazione o meno dell'immobile e quindi sull'esistenza o meno di contratti di locazione in corso, sulla regolarità urbanistica, ed ancora sull'assenza o presenza di ipoteche, servitù, gravami e vincoli sull'immobile.

La prima operazione, al fine di controllare la completezza della



documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., certificazione ipocatastale, depositata agli atti, è consistita nell'ispezione e nella ricognizione di dati ed informazioni di tipo catastale e di pubblicità immobiliare facendo:

1. Richiesta presso lo sportello Telematico dei Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate, di visura storica dell'immobile, planimetria catastale, (allegati 4-5) relativamente agli immobili siti in Siracusa via Degli Orti San Giorgio n 19, riportato al Foglio di mappa n. 45 P.IIa 495 del N.C.E.U. del Comune di Siracusa (SR).
 2. Richiesta, in data 24/01/2019, presso sportello Telematico dei Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate, di ispezioni ordinarie allo sportello, Servizio Pubblicità Immobiliare, mediante ispezione ordinaria per dati anagrafici al fine di verificare l'esistenza di ipoteche e/o di trascrizioni pregiudizievoli (allegato 6).
 3. Richiesta dell'atto di provenienza dell'immobile presso il notaio De Luca Annio (allegato 7).
 4. Contestualmente si è proceduto alla ricerca di documenti e/o attestazioni ed informazioni di tipo edilizio-urbanistico facendo:
 - Richiesta formale, in data 29/01/2019 all'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa di:
 1. rilascio in carta semplice della concessione edilizia, degli allegati elaborati grafici oltre che della relazione tecnica;
 2. rilascio di una copia in carta semplice del certificato di abitabilità;
 3. rilascio di una copia in carta semplice dell'elencazione delle pratiche edilizie, di comunicazioni, autorizzazioni, la regolarità sotto il profilo urbanistico e in caso di esistenza di opere abusive;
 4. rilascio di una copia in carta semplice dello *stralcio del P.R.G. e delle Norme Tecniche di Attuazione* relativamente al sito in cui si trova l'immobile.
- Reperate le informazioni e i documenti ritenuti indispensabili, sono state



preparate ed eseguite le operazioni peritali relative all'ispezione e ricognizione dei luoghi, ai rilievi fotografici, alla verifica dimensionale, alla diagnosi sulle condizioni dello stesso.

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento si è svolto in data 25 luglio 2019 alle ore 09.30 alla presenza, oltre che della scrivente, dell'avvocato Antonio Carpinteri, custode giudiziario e dei signori omissis. Si allegano alla presente scrittura il verbale del primo sopralluogo (allegato 1).

Le fasi del sopralluogo possono essere così sintetizzate ed elencate:

- 1) Ispezione dei luoghi;
- 2) Rilievo fotografico;
- 3) Verifica dimensionale;
- 4) Anamnesi del bene e diagnosi sulle condizioni dello stesso.

L'ispezione è consistita nell'attenta osservazione con ricognizione del bene e dell'intorno, nella constatazione e rilevazione dell'occupazione o meno dell'immobile nonché delle uguaglianze e/o disuguaglianze, concordanze e/o discordanze tra i dati raccolti e quelli desumibili dallo stato di fatto.

Il rilievo fotografico e la verifica dimensionale sono stati eseguiti l'uno effettuando riproduzioni fotografiche istantanee con macchina digitale, l'altra con misurazioni manuali planimetriche ed altimetriche con mezzi e metodi tradizionali, allo scopo di fissare lo stato di fatto degli immobili nei molteplici aspetti costituendo l'opportuna documentazione dell'ispezione.

VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

La proprietà dell'immobile in oggetto, come risulta dal Certificato Notarile e dall'Ispezione Ipotecaria e dall'atto di provenienza (allegati 6-7), appartengono per la quota pari a ½ ciascuno in piena proprietà alla signora omissis nata a Siracusa il giorno 26 aprile 1977, codice fiscale omissis e al signor omissis nato a Siracusa il giorno 15 luglio 1970, codice fiscale



omissis in forza dell'atto di vendita rogato dal notaio Dott. De LUCA ANNIO, Notaio in Siracusa il 22 aprile 2008 N.24332 di Repertorio N.11986 di Raccolta (allegato 7).

STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

L'immobile in oggetto denominato di seguito con la lettera "A", è attualmente nel possesso del signor omissis in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito avente durata 10 anni con decorrenza contrattuale dal 15/02/2012. Il contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa in data 10.02.2012 al n°718, Mod. 69, Serie 3 (allegato 8). Il comodatario è rispettivamente fratello e coniuge dei proprietari.

Una parte dell'immobile è attualmente adibita ad ufficio per il disbrigo pratiche automobilistiche, l'altra parte con accesso indipendente risulta ammobiliata come civile abitazione.

PREDISPOSIZIONE DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione ipocatastale e dall'ispezione ipotecaria ordinaria (allegato 6) si evidenziano i seguenti gravami:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 27/11/2018 ai nn. 18224/13040, nascente da verbale di pignoramento immobili del 25/06/2018, Tribunale di Siracusa, rep. n. 2559, a favore di omissis. con sede in Conegliano (TV)- codice fiscale 04880730264 e contro i signori omissis nata a Siracusa il 26/04/1977 C.F. omissis e omissis nato a Siracusa il 15/07/1970, C.F. omissis;

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 23/04/2008 ai nn. 9269/1920, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 22/04/2008 ai rogiti del Notaio De Luca Annio da Siracusa, rep. n 24333/11987, a favore del Credito Siciliano Società per Azioni con sede in Palermo- c.f.:04226470823,



domicilio ipotecario eletto in Palermo, via Siracusa n 1/e e contro i signori omissis nato a Siracusa il 15/07/1970, c. f. omissis e omissis nata a Siracusa il 26/04/1977, c.f. omissis per un montante ipotecario di € 130.000,00 ed un capitale di € 65.000,00. Durata 20 anni

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 26/06/2017 ai nn.9041/6663, nascente da verbale di pignoramento immobili del 26/05/2017, Ufficiale Giudiziario Del Tribunale di Siracusa, rep. n 1668, a favore del CREDITO SICILIANO S.P.A. con sede in Acireale (CT), C.F. 04226470823 e contro i signori omissis nato a Siracusa il 15/07/1970, codice fiscale omissis e omissis nata a Siracusa il 26/04/1977, c.f. omissis.

INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ED ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO

L'immobile "A" è pervenuto ai signori omissis nato a Siracusa il 15/07/1970, codice fiscale omissis e ad omissis nata a Siracusa il 26/04/1977, c.f. omissis per la quota pari ad ½ ciascuno in piena proprietà ed in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita del 22/04/2008 in notaio De Luca Anno di Siracusa rep. n. 24332/11986, trascritto il 23/04/2008 ai nn. 9268/6070, da potere del signor omissis nato a Siracusa il 30/07/1977, C.F. omissis, al quale l'immobile era pervenuto giusto atto di compravendita del 18/02/1997 in notaio De Luca Anno di Siracusa, repertorio n. 15866, trascritto il 06/03/1997 ai nn. 3480/2840, da potere dei signori omissis nato a Ispica (RG) il 27 ottobre 1947 codice fiscale omissis e omissis nata a Modica (RG) il 23/07/1957, codice fiscale omissis.

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Risultanze catastali

Dalle visure storiche catastali (allegato 5) si desume che:

📍 *immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 45*



particella 495

Intestati

omissis nata a SIRACUSA il 26/04/1977 omissis -Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

omissis nato a SIRACUSA il 15/07/1970 omissis Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Dati identificativi: foglio 45, particella 495, dati di classamento: zona cens. - 1, Categoria A/4, classe: 3, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale: totale 79 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 72 metri quadrati, rendita: euro 255,65 dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.- indirizzo: VIA DEGLI ORTI DI SAN GIORGIO n. 19 piano: T-1; annotazioni: passaggi intermedi da esaminare Partita: 1039939

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I754 - Sezione - Foglio 45 - Particella 495

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/02/1997

Dati identificativi: foglio 45, particella 495, dati di classamento: zona cens. - 1, Categoria A/4, classe: 3, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale: -, rendita: euro 255,65-L. 495.000 dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/02/1997 in atti dal 29/05/1997 (n. 2206.1/1997) - indirizzo: VIA DEGLI ORTI DI SAN GIORGIO n. 19 piano: T-1; annotazioni: passaggi intermedi da esaminare Partita: 1039939

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Dati identificativi: foglio 45, particella 495, dati di classamento: zona cens. - 1, Categoria A/4, classe: 3, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale: -, rendita: euro 255,65-L. 495.000 dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO- indirizzo: VIA DEGLI ORTI DI SAN GIORGIO n. 19 piano: T-1; annotazioni: in corso di



notifica Partita: 820

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/09/1991

Dati identificativi: foglio 45, particella 495, dati di classamento: zona cens. -
1, Categoria A/4, classe: 3, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale: -,
rendita: L. 1.578, dati derivanti da: VARIAZIONE del 24/09/1991 in atti dal
27/10/1995 SOPRAELEVAZIONE PF/95 (n. 556.1/1991)– indirizzo: VIA
DEGLI ORTI DI SAN GIORGIO n. 19 piano: T-1; annotazioni: in corso di
notifica Partita: 820

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Dati identificativi: foglio 45, particella 495, dati di classamento: zona cens. -
1, Categoria A/5, classe: 4, consistenza: 3 vani, superficie catastale: -,
rendita: L. 846, dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987–
indirizzo: VIA DEGLI ORTI DI SAN GIORGIO n. 19 piano: T;
annotazioni: in corso di notifica Partita: 820

Situazione degli intestati dal 22/04/2008

omissis nata a SIRACUSA il 26/04/1977 omissis -Proprietà per 1/2 in
regime di separazione dei beni

omissis nato a SIRACUSA il 15/07/1970 omissis Proprietà per 1/2 in regime
di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del
22/04/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/04/2008
Repertorio n.: 24332 Rogante: DE LUCA ANNIO Sede: SIRACUSA
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6070.1/2008)

Situazione degli intestati dal 18/02/1997

omissis nato a SIRACUSA il 30/07/1977 omissis, Proprietà per 1000/1000
fino al 22/04/2008

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del
18/02/1997 Voltura in atti dal 29/05/1997 Repertorio n.: 15866 Rogante:
NOT. DE LUCA Sede: SIRACUSA Registrazione: COMPRAVENDITA



(n. 2206.1/1997)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

omissis nata a ISPICA il 28/03/1922 omissis Proprietà per 1/2 fino al 18/02/1997;

omissis nato a MODICA il 19/12/1916 omissis, Proprietà per 1/2 fino al 18/02/1997.

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Conformità Catastale

La planimetria catastale redatta in data 24/09/1991 (allegato 4) dell'immobile **A**, risulta **difforme** a quanto rilevato dal C.T.U. durante il sopralluogo (allegato 3) nello specifico:

- ✚ al piano terra, nello stato di fatto manca la porta interna di collegamento tra il vano ingresso "A₁" e il vano ingresso "A₄", quindi attualmente per accedere al piano primo si deve entrare esclusivamente dal vano ingresso "A₄";
- ✚ nel vano ingresso "A₁" nello stato di fatto si ha una porta esterna di accesso, invece nella planimetria catastale è presente una finestra;
- ✚ nello stato di fatto al piano terra è presente un ripostiglio "A₃" in cui è ubicato anche un vaso igienico, ma il vano nello stato di fatto è di dimensioni maggiori rispetto a quelle rilevate nella planimetria catastale.

Per regolarizzare l'immobile presso l'Agenzia delle Entrate necessita la redazione *di un* DOCFA (visto che comunque è una sola unità immobiliare dovrebbe essere ripristinata la porta di collegamento dei vani ingresso "A₁", e "A₄"), le spese ammontano per ad:

€ 50,00 da versare all'Agenzia delle Entrate per l'invio del documento ed € 500,00 per la parcella del tecnico incaricato.



SERVITÙ

Dall'atto di provenienza e dai documenti in possesso non si evince la presenza di servitù.

VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E ABITABILITÀ

Dalla richiesta presentata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Siracusa in data 29/01/2019 risulta un documento edilizio (allegato 9) relativamente all'immobile in oggetto e precisamente:

- ✓ richiesta in data 03/03/1967 **per modifica e sopraelevazione dell'immobile** con elaborato grafico di progetto approvato dalla commissione edilizia in data 10/07/1967;

Il confronto tra lo stato attuale dell'immobile **A** (allegato 3) e l'elaborato grafico di progetto allegato alla richiesta edilizia (allegato 9) ha **evidenziato che è difforme rispetto il progetto presentato:**

- ✚ il piano terra ed il piano primo nello stato di fatto non coincidono allo stato di progetto, la scala non è stata realizzata come da progetto e anche il prospetto è diverso rispetto al progetto, manca il balcone e al piano primo ed è stato realizzato anche un terrazzino.

Considerando che l'immobile, secondo il vigente Piano Regolatore del Comune di Siracusa (D. Dir. A.R.T.A. N. 669 del 03 agosto 2007 Supplemento Ordinario GURS del 28 settembre 2007 n. 46-Visualizzazione ai sensi dell'art. 4 del D. Dir. n. 669/07) è soggetto alla **NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI CONSOLIDATI DI VALORE AMBIENTALE**. La disciplina della Normativa è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati di cui alla Tavola di progetto estesa **alla zona B1.2** –Borgata Santa Lucia. La Normativa particolareggiata di tale zona, costituisce documento con valore prescrittivo per l'individuazione della tipologia di intervento ammessa su ciascuna unità edilizia individuata dall'ALL. A P1).



Le tipologie di intervento sono definite fornendo prescrizioni particolari nella zona **B1.2** ad integrazione di quanto specificato dal R.E. comunale.

La scheda norma (allegato 10) è l'elemento della normativa particolareggiata che fornisce prescrizioni e criteri per la redazione dei progetti edilizi nelle aree d'intervento individuate. Delle indicazioni contenute nelle schede norma sono vincolanti i criteri che presiedono alle modalità di aggregazione degli edifici, alla loro collocazione nel lotto, nonché le prescrizioni specificate sugli elaborati grafici.

Per le singole unità edilizie, comprese nella zona, è stata redatta una scheda che costituisce supporto alle prescrizioni attuative.

L'immobile "A" in questo piano particolareggiato è identificato nella scheda norma (allegato 10) come isolato: 63-unità edilizia: 15- indirizzo via Orti S.Giorgio, 19, foglio 45 A-particella 495.

Dalla scheda norma si evince che la destinazione d'uso del fabbricato in oggetto è *residenziale*, le categorie di intervento ammesse sono: la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e la sopraelevazione integrata del piano primo.

L'immobile "A" potrà essere regolarizzato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, gli oneri necessari saranno computati dai funzionari quando verrà presentata la pratica, comunque l'ammontare delle spese tecniche sarà circa € 12.000 e il progetto dovrà essere inoltre presentato presso l'ufficio del Genio Civile per la verifica strutturale.

Abitabilità

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile "A" non è dotato di permesso di abitabilità.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Individuazione dell'ubicazione del bene pignorato-confini

L'immobile A è un'unità immobiliare ubicata al piano terra e primo, sito in



Siracusa con ingresso da due porte in alluminio in via Degli Orti S. Giorgio numero civico 19. L'immobile confina e si affaccia a nord con via Degli Orti Di S.Giorgio, a sud ad est e ad ovest con altri immobili rispettivamente identificati con le particelle 480, 1471 e 131 appartenenti ad altre ditte.

L'immobile in oggetto si trova ad una latitudine di 37°03'48'' N e longitudine 15°17'40''E, ed ubicato a circa 20 metri sul livello del mare e dista circa duecentodieci metri a nord dal Porto Piccolo di Siracusa.

L'immobile A si trova a sud rispetto al Tribunale di Siracusa, sito in viale Santa Panagia 109 dal quale dista 2,9 chilometri.

Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona – servizi offerti-caratteristiche zone confinanti

L'immobile è ubicato nel quartiere Santa Lucia considerato il secondo quartiere storico di Siracusa storicamente definito anche borgata.

La borgata Santa Lucia è un'area urbana di raccordo tra il Porto Piccolo e la zona di Acradina, sottoposta dal 1885 al 1925 ad una intensa attività edificatoria compiuta mediante lottizzazione e costruzione da parte di privati, che frazionarono i terreni e li divisero in lotti, secondo accurati piani di lottizzazione, con la creazione di lunghi rettifili, una ampia piazza, una maglia "a scacchiera". L'immobile è ubicato nelle immediate vicinanze del "Santuario Madonna delle Lacrime Custode", il luogo dove ha lacrimato il quadro della Madonna.

Gli spostamenti a piedi sono ottimi e sono presenti a poca distanza scuole, bar, negozi, banche, farmacie, chiese, hotel; per la posizione in cui si trova permette agli abitanti l'immissione verso il centro della città ove sono allocati altri servizi pubblici.

Sono presenti la rete idrica e fognante comunale. La qualità urbanistico-sociale e ambientale si può definire discreta.

Tipologia, Morfologia e dimensioni

Il fabbricato in oggetto è a pianta quadrata, realizzato in parte in epoca



antecedente al 1967.

La tipologia architettonica dell'edificio è quella di *unità edilizia monofamiliare a destinazione residenziale*, individuabile come edificio autonomo ed unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico, ma **nello stato di fatto** parte del piano terra è utilizzato ad ufficio.

La morfologia e le dimensioni dell'immobile "A" sono identificabili dalla lettura dell'elaborato grafico (allegato 3), che rappresenta planimetricamente lo stato attuale.

Accessi

Si può accedere all'immobile "A" da due porte una a due ante battenti in alluminio con scuretti e con grate in ferro dal quale si accede al vano "A₄" e da questo al piano primo, inoltre da un'altra porta esterna con telaio in ferro e tamponamento in vetro si accede al vano ingresso "A₁" e da questo ai rimanenti vani del piano terra. Si nota che entrambi gli accessi hanno lo stesso numero civico 19.

Tecnologia: strutture e finiture

Strutture

La tipologia costruttiva, utilizzata per l'edificazione dell'unità edilizia comprendente l'immobile A è definibile quale organismo edilizio omogeneo con struttura in muratura. La copertura dell'edificio è piana.

Finiture

Le pareti esterne del prospetto sono rifinite al piano terra con piastrelle rettangolari tinteggiati di giallo, il piano primo è tinteggiato di giallo. Il parapetto del terrazzino è in muratura, gli stipiti delle porte di accesso del piano terra sono in pietra.

La scala di collegamento è in ferro e si trova nel pozzo luce e la copertura è



in metacrilato.

Gli infissi esterni dell'immobile in oggetto sono una in alluminio a due ante battenti con scuretti e quella del ripostiglio "A₉" che ha accesso dalla terrazza è a soffietto color bianco in pvc.

IMMOBILE A

Composizione interna: vani utili e accessori

Le pareti divisorie dell'immobile "A" sono state rifinite con intonaco civile poi tinteggiate a tinte varie (vedere rilievo fotografico).

Il vano ingresso "A₁" utilizzato ad ufficio, ha una pavimentazione in scagliette di marmo, presenta tracce di umidità ed al suo interno è installato un climatizzatore. La porta di collegamento con il vano "A₂" è a soffietto in pvc color marrone, questo vano pavimentato con scagliette di marmo è privo di infissi esterni, è collegato al ripostiglio "A₃" tramite una porta a soffietto color marrone.

Il vano ripostiglio "A₃" è stato ricavato in parte del cavedio interno, presenta tracce di umidità e risalita capillare. Il vano è pavimentato con mattonelle in ceramica beige-marrone, è presente un vaso igienico ed un punto acqua, parte del soffitto è rivestito con listelli in legno sormontati da tegole e parte con perspex trasparente, nel vano si rivela la presenza di una nicchia, che verosimilmente è una finestra che collegava al vano "A₄".

Il vano "A₄" ha accesso indipendente dall'esterno, il pavimento è in ceramica color grigio di forma rettangolare, da questo tramite un'apertura con stipiti in pietra si accede al vano scala "A₅", il pianerottolo del piano terra è pavimentato con mattonelle in ceramica come il ripostiglio "A₃", la scala è in ferro così come il corrimano, il pianerottolo di arrivo al piano primo è in marmo tipo botticino. La copertura del vano scala è in metacrilato, nel vano scala si vede la copertura in tegole e in perspex del ripostiglio "A₃".

Dal pianerottolo del vano scala si accede alla camera da letto "A₇" a piano



primo che è pavimentata con scaglette di marmo, tramite una porta interna in legno, da questo vano si accede direttamente al vano bagno “A₈” tramite una porta a soffietto in pvc marrone. Il vano “A₈” è pavimentato e piastrellato con mattonelle in ceramica, è dotato di un lavabo, un vaso igienico, un bidet in ceramica bianca, una box doccia in pvc ed è presente una finestra con apertura a vasistas, telaio in alluminio con tamponamento in vetro. Dal vano camera da letto “A₈” si accede alla terrazza “A₁₀” pavimentata con mattonelle in ceramica e parapetto in muratura, con affaccio alla via Degli Orti di San Giorgio.

Al ripostiglio “A₉” si accede dalla terrazza “A₁₀” tramite una porta a soffietto in pvc color bianco, il pavimento è in scaglette di marmo la copertura è in perspex, e c’è un’apertura con affaccio nel pozzo luce “A₅”
La superficie **commerciale** è pari a 83 metri quadrati.



Tabella delle superfici nette/esposizione/stato di manutenzione di ciascun locale

LOCALE	S NETTA	ALTEZZA UTILE INTERNA	ESPOSIZIONE	STATO DI MANUTENZIONE
A ₁ vano ingresso	14,40 mq	3,20 m	nord da via Degli Orti San Giorgio	Sufficiente, si rilevano tracce di umidità
Vano A ₂	10 mq	3,20 m	Interno non affaccio verso l'esterno	sufficiente
A ₃ ripostiglio	4,50 mq	2,33 m	interno	Sufficiente, si rilevano tracce di umidità e risalita capillare
A ₄ vano ingresso	9,40 mq	2,97 m	nord da via Degli Orti San Giorgio	buono
A ₅ vano scala	3,53 mq	-	interno	sufficiente
A ₆ disimpegno	0,80 mq	2,76 m	interno	buono
A ₇ camera da letto	10,00 mq	2,76 m	nord	buono
A ₈ bagno	2,60 mq	2,76 m	Sud	buono
A ₉ ripostiglio	3,35 mq	2,18-1,97 m	nord	sufficiente
A ₈ terrazza	19,90 mq	-	nord	buono
SUPERFICIE TOTALE <u>NETTA</u>	58,58 mq interno + 10,25 mq terrazza			
SUPERFICIE COMMERCIALE	56 mq (superficie lorda piano terra)+19 (superficie lorda piano primo) 24,5*0,3+4*0,25= 83,35~83 mq (arrotondato per difetto)			

Impianti

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico e di climatizzazione, inoltre come si evince dall'allegato 14 per l'immobile in oggetto è stato redatto dalla scrivente l'attestato di prestazione energetica (APE).

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

L'immobile appare nel complesso in uno stato manutentivo sufficiente.

Si rimanda all'allegato rilievo fotografico che mostra lo stato di fatto dell'immobile (allegato 2).



VALORE COMPLESSIVO DEL BENE

La fase critica o di giudizio è stata la premessa al giudizio di valore consistendo nella selezione dei vari elementi conoscitivi acquisiti e nella loro valutazione al fine di pervenire alla scelta del/i procedimento/i di stima da utilizzare

Calcolo della Superficie Commerciale

La superficie commerciale verrà di seguito calcolata secondo le “Istruzioni del Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Manuale della Banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” valutando quanto più obiettivamente possibile le variabili della realtà locale secondo quanto indicato dalle Agenzie Immobiliari utilizzate come fonti d’informazione.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Superficie Commerciale = a+b

superficie vani principali e accessori diretti al lordo dei muri, con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

-superficie a)

immobile A 75 mq

-Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare

superficie delle pertinenze accessorie

ripostiglio “A9” computato al 25% poiché non comunicante con i vani principali:

$4 * 0,25 = 1$ metro quadrato

- ornamento

terrazza computata al 30%:

$24,50 * 0,3 = 7,35$ metri quadrati

Totale Superficie Commerciale

immobile A = 75 (superficie lorda piano terra e primo) +1+7,35= 83,35~

83 metri quadrati (arrotondato per difetto)



STIMA

La Norma UNI 11612-2015 Stima del valore di mercato degli immobili, che definisce i procedimenti di determinazione del valore di mercato degli immobili, secondo norme specifiche e criteri oggettivi conformi agli standard di riferimento, introduce in Italia la possibilità di utilizzare i prezzi offerti in vendita.

La norma afferma che il metodo del confronto di mercato “si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni”.

Nella stima con il metodo del confronto di mercato, la difficoltà principale consiste nella individuazione dei beni comparabili. Queste difficoltà, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all’immobile preso a confronto ed al segmento di mercato in cui si è operato. In molti casi occorre muoversi autonomamente nella ricerca di atti di compravendita che possono avere per oggetto beni comparabili a quello da stimare (allegato 13). La legislazione in questi casi ci aiuta. Infatti l’indicazione del prezzo-valore (in alcuni casi), la prescrizione della regolarità catastale, l’esistenza o meno della certificazione degli impianti, l’indicazione della classe energetica, l’indicazione dei riferimenti urbanistici, fanno sì che il dato desunto dagli atti di compravendita possa essere considerato veritiero e sufficiente per poter procedere ad una buona comparazione.

Nella ricerca degli immobili di confronto, infatti, occorre verificare degli indicatori economico-estimativi, sia generali, che specifici dell’immobile che sono: -Localizzazione (ubicazione geografica e/o economica); -Tipo di contratto (compravendita, permuta, divisione, leasing, ecc.); -Destinazione (contratti di abitazione, ufficio, negozio, capannone, ecc.); -Tipologia immobiliare (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.); -



Tipologia edilizia (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.); -Dimensione (se u.i. piccole, medie o grandi); -Forma di mercato (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta); -Caratteri della domanda e dell'offerta (soggetti che operano: privato, impresa, ecc.); -Livello del prezzo ciclo immobiliare (prezzi: aumento, stazionario, diminuzione): - L'aspetto socio-economico del segmento immobiliare: può essere nullo, in fase di crescita o in fase decrescente.

Occorre individuare i limiti della zona dove è ubicato il bene da stimare entro i quali vi si possono trovare caratteristiche omogenee (in genere il foglio catastale o fogli vicini), si è passati quindi alle ispezioni ipotecarie.

Una volta procurato l'atto, si può procedere alla rilevazione dei dati metrici ed alla individuazione dello stato di manutenzione del bene (quello dell'edificio di cui fa parte si può determinare dalla visione esterna diretta).

Infine oltre agli atti di provenienza di beni in prossimità di quello in oggetto, si è proceduto individuando un annuncio sul web di un bene venduto all'asta localizzato nella stessa via, e infine prendendo i dati OMI della zona.

“L'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale”.

Quindi il metodo di stima è la comparazione del bene oggetto di stima con beni simili ed il procedimento di stima è la tecnica usata per la comparazione, la cui scelta deve passare attraverso la valutazione e riflessione relative a diversi fattori quali le caratteristiche principali del bene, la destinazione urbanistica, l'effettivo utilizzo, la redditività, l'esistenza o meno di servitù, la regolarità urbanistica e fiscale, l'appetibilità e soprattutto il tipo di dati raccolti.

Lo scopo della stima ha riguardato la valutazione del più probabile valore venale degli immobili. La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è



stata la seguente:

- la zona è ben collegata con la viabilità;
 - i caratteri architettonici, tipologici e distributivi dell'immobile in esame sembrano rispondere sufficientemente all'utilizzazione prevista;
 - il mercato immobiliare attuale relativo a beni simili si può ritenere attivo potendo esprimere un giudizio positivo sull'appetibilità dell'immobile;
 - lo stato di manutenzione è sufficiente;
 - l'immobile è attualmente occupato in comodato gratuito fino al 14/02/2022;
 - l'immobile, per le peculiari caratteristiche che lo contraddistinguono, risulta collocabile sul mercato;
 - 1-i dati a disposizione per la valutazione si riferiscono a fabbricati simili soprattutto il contesto urbanistico;
- L'individuazione dei procedimenti estimativi più idonei, con particolare riguardo agli elementi conoscitivi elencati precedentemente e soprattutto con riferimento al tipo di dati raccolti e al campione di beni individuato con caratteristiche quantitative e qualitative assai simili al bene oggetto di stima, ha condotto alla scelta dell'utilizzo di un solo procedimento: **stima sintetica per confronto** basando la valutazione dell'immobile e della sua identità di bene vendibile attraverso l'osservazione dello stesso secondo un solo aspetto economico: il più probabile valore di mercato al fine di pervenire ad un giudizio quanto più attendibile possibile.

Va precisato che:

- ✓ la relazione stabilita dalle indagini di mercato tra il bene oggetto di stima e i beni simili presi a confronto è stata tale da comportare la necessità di ricorrere all'uso di coefficienti di differenziazione o di merito per ponderare i valori di riferimento;
- ✓ i valori utilizzati per la stima tengono conto della comunione dei muri perimetrali;
- ✓ il valore derivato dalla stima sarà decurtato delle seguenti somme:



- Costi di regolarizzazione urbanistica per l'immobile A circa € 3.000;
- Costi di regolarizzazione catastale immobile A € 550.

Le fasi attraverso cui si è svolta la stima si possono così schematizzare:

- ricerca e analisi dei beni simili e dei relativi valori;

OMI ATTI-DI COMPRAVENDITA ANNUNCIO ASTA IMMOBILIARE	Quotazione di mercato
	Superficie commerciale
Agenzia delle Entrate OMI Zona semicentrale- –Abitazioni d tipo economico- stato conservativo normale	min=610€/mq max=830€/mq
<i>Atto di compravendita rogato in data 19/04/2019 immobile via Agatocle 53 (93 metri a sud rispetto l'immobile "A") venduto € 41.000</i>	631 €/mq
<i>Atto di compravendita rogato in data 09/09/2019 immobile via Formide 9 (450 metri a nord rispetto l'immobile "A") venduto € 75.000</i>	798 €/mq



Astasy NOTO AVOLA Trilocale in Vendita in Via degli Orti di San Giorgio a Siracusa Base € 62.950- minimo € 47.212 Aggiornato il 30 Ottobre 2019	min=638 €/mq max=851€/mq
---	-----------------------------

-calcolo del valore ordinario medio;

valore medio*	723 €/mq
---------------	----------

*considerato arrotondato (723,375 €/mq)

-Calcolo del valore reale dell'immobile in oggetto mediante il procedimento di stima scelto detraendo le somme di regolarizzazione catastale e urbanistica così come contabilizzate.

Stima

Immobile A

Superficie commerciale	Quotazione di mercato valore medio ponderato	Valore totale immobile "A"
83 metri quadrati	723 €/mq	60.009~60.000 euro

Probabile Valore di mercato al lordo delle decurtazioni =60.000 € in lettere euro sessantamilaeuro.

Considerando che l'immobile presenta delle difformità sia catastali sia urbanistici costi complessivi per regolarizzare l'immobile A ammontano ad euro 12.550 (dodicimilacinquecentocinquanta euro) quindi al valore totale dell'immobile si decurtano i costi per regolarizzarlo ossia € 60.000-12.550= € **47.450** quarantasettemilaquattrocentocinquanta euro che rappresenta il **valore dell'immobile A** al netto delle decurtazioni.



CONCLUSIONI

Si riassumono di seguito in forma tabellare i risultati della Valutazione:

Valore Venale del bene A	60.000 euro (al lordo delle decurtazioni)
Decurtazioni: Costi di regolarizzazione catastale pari a circa 550 euro Costi di regolarizzazione urbanistica pari a circa 12.000 euro	pari a 12.550 euro
Valore Venale del bene	€ 47.450 quarantasettemilaquattrocentocinquanta euro (al netto delle decurtazioni)

Con quanto innanzi esposto la sottoscritta ritiene di aver adeguatamente espletato il mandato conferito dall' Ill.mo G.E. Dott.ssa Chiara Salamone.

La sottoscritta ringrazia per la fiducia a lei accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

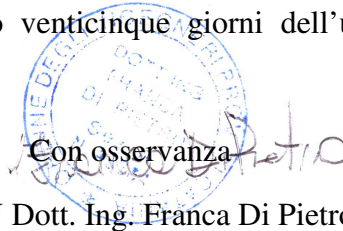
1. Verbale di sopralluogo;
2. Rilievo fotografico;
3. Elaborato grafico "stato attuale" immobile A;
4. Planimetria catastale;
5. Visura storico catastale immobile "A";
6. Ispezioni ipotecarie ordinarie- servizio pubblicità immobiliare;
7. Atto di provenienza immobile;
8. Contratto di Comodato gratuito;
9. Copia titoli edilizi;
10. Visure APE (attestazione non presenza di APE);



11. APE;
12. Banca dati delle quotazioni immobiliari;
13. Valori di mercato altri immobili annunci immobiliari e titoli di provenienza di beni simili;
14. Copia Richiesta documentale presso gli enti interessati;
15. copia lettere di comunicazioni alle parti e della lettera di trasmissione della perizia alle parti;

La presente relazione, che si compone di 25 pagine e di 15 allegati, viene depositata inviata tramite servizio telematico e tramite pec e raccomandata alle parti, invitate a far pervenire entro venticinque giorni dell'udienza eventuali note.

Sortino, li 02-01-2020


Con osservanza

(Il CTU Dott. Ing. Franca Di Pietro)

(seguono allegati con distinta)

