

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.O.T. dell'Esecuzione Dott.ssa Salamone Chiara

RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 13/2014 R.G.Es.

Promossa da:

SOCIETE GENERALE MUTUI ITALIA S.p.A. — con sede in Milano (MI), Via G. Silva n. 34, C.F. 05774590961 - c/o l'avv. Carlo Verticale, Via Durini n. 4, Milano (MI), *PEC: carlo.verticale@milano.pecavvocati.it;*

nei confronti di :

██████████ – Canicattini bagni (SR), Via Roma n. 66, piani terra e primo - e c/o l'avv. Sebastiano Ficara, Via Testaferrata n. 22/C, Siracusa (SR), *PEC: avv.sebastianoficara@pec.it;*

Immobile: Sito in Canicattini Bagni (SR), Via Roma n. 66, Piano terra e primo, riportato al N.C.E.U. al *F. 17, P.IIa 5319.*

L'esperto per la stima

(dott. Arch. Antonino Merendino)

Dott. Arch. Antonino Merendino

Corso Umberto 16 - 96100 Siracusa

Cell. 339-7939748 – email: architettomerendino@gmail.com

PEC: antonino.merendino@archiworldpec.it



SOMMARIO

1. Premessa	3
2. Sintesi preliminare sullo svolgimento delle operazioni peritali	3
3. Punto 1) del Verbale di conferimento incarico di stima	4
4. Punto 2) del Verbale di conferimento incarico di stima	9
5. Punto 2.h) Valutazione del bene	20
6. Certificato di Valutazione definitiva	25



Premessa

Il sottoscritto Arch. Antonino Merendino, iscritto al n. 751 dell'Albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa, nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] con studio in Siracusa, Corso Umberto n. 16, iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Siracusa, è stato incaricato esperto per la stima della suddetta esecuzione immobiliare n. 13/2014 dalla dott.ssa Salomone Chiara, con provvedimento d'udienza del 11/11/2014. Successivamente con udienza del 20/11/2014, il sottoscritto accetta l'incarico e, prestando giuramento, sottoscrive il verbale di conferimento di incarico, composto dai punti da 1 a 9. Il Giudice concede il termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione; viene assegnato un fondo spese di € 300,00 posto a carico del ricorrente e vengono consegnati i fascicoli di parte.

Breve sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali

di seguito si riportano i punti salienti sullo svolgimento delle attività peritali:

- Il perito ha provveduto al controllo della completezza della documentazione (estratto documentazione catastale: visure e planimetria, certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) e all'esame del certificato notarile. In generale non sono state rilevate incongruenze tra quanto riportato in catasto, le note di trascrizione e l'atto di compravendita depositato (ALL. P).
- avendo verificato la documentazione ipocatastale, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, fissandone la data per il 18/12/2014, previa comunicazione alle parti inviata in data 12/12/2014 (ALL. A, ALL. B). Alla data stabilita le operazioni peritali hanno avuto regolarmente inizio, pur non essendo presente nessuna delle parti convocate (ALL. F). In tale occasione l'esperto ha fissato la data del sopralluogo presso l'immobile pignorato per il 15/01/2015, mediante comunicazione alle parti del 02/01/2015 (ALL. D, ALL. E), ed inoltre ha programmato la verifica della regolarità urbanistica presso gli uffici del Comune di Canicattini Bagni (SR).
- Dai riscontri presso l'ufficio tecnico del Comune di Canicattini Bagni, è emerso che per l'immobile in oggetto è stata depositata la documentazione urbanistica completa ed emessa la Concessione Edilizia n. 03/2010, tuttavia quest'ultima ad oggi non risulta mai essere stata ritirata (ALL. I). In base a quanto riportato nell'attestazione dell'ufficio tecnico, prot. gen. 906 del 20/01/2015, sarà possibile richiedere il rilascio della C.E. in sanatoria ripresentando la pratica per l'immobile in oggetto, previo versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, come da calcolo riportato nei paragrafi successivi.
- In data 15/01/2015, in presenza dell'esecutata sig.ra [REDACTED] e dell'ausiliario (a titolo gratuito) convocato dal perito arch. Annaloro Giuseppe, è stato effettuato il suddetto sopralluogo presso l'immobile in oggetto (ALL. F), consistente nel rilevamento metrico dei vari locali, nell'acquisizione della documentazione fotografica (ALL. G) e nella verifica di conformità dello stato



dei luoghi agli elaborati grafici, avendo il sottoscritto potuto visionare la documentazione esistente depositata in Comune. Dal riscontro diretto è emerso che in generale non si rilevano difformità dalla documentazione esistente ad eccezione di un angolo cottura realizzato all'interno del piccolo pozzo luce del piano terra (eventualmente smontabile) e di un bagno ricavato al posto di un ripostiglio nel piano primo, ma sprovvisto di sistema di aerazione forzata dell'aria (situazione facilmente sanabile).

- Per quanto riguarda lo stato di conservazione, dal riscontro visivo l'immobile appare in buono stato di conservazione sia all'esterno sia all'interno, riscontrando solo in una porzione di parete del piano terra, un fenomeno di ammaloramento dell'intonaco, probabilmente imputabile agli effetti della condensa superficiale.

- In fine, sempre in occasione del suddetto sopralluogo, la sig.ra [REDACTED] ha dichiarato di risiedere stabilmente presso lo stesso immobile unitamente al marito.

Eseguite le operazioni preliminari, come sopra menzionate, si è provveduto alla stima dei beni, come da mandato ricevuto.

1.a) INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Risulta essere sottoposto a pignoramento il seguente immobile:

- *Appartamento ubicato in Canicattini Bagni (SR), Via Roma n. 66, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. al F. 17, P.lla 5319.*

Tenuto conto che il bene pignorato è unico e non comodamente divisibile, lo scrivente considererà un solo lotto di vendita.

(ALL. H):

LOTTO 1

IMMOBILE A: Appartamento ubicato in Canicattini Bagni (SR), Via Roma n. 66, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. al F. 17, P.lla 5319.

1.b) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Dal lavoro di ricerca e acquisizione della documentazione inerente l'immobile in oggetto presso gli uffici preposti (Agenzia del Territorio e Ufficio urbanistica), dall'attività di sopralluogo svolta in loco e da quanto dichiarato dalla proprietaria, è stato possibile accertare quanto segue:

- L'immobile sorge all'interno del centro abitato, in una zona non molto distante dal Centro Urbano, in posizione sopraelevata con vista sulla vallata sottostante;



- L'unità immobiliare è costituita da un edificio indipendente, di tipo a schiera, realizzato negli anni cinquanta del secolo scorso, successivamente modificato ed ampliato abusivamente nella metà degli anni '90 (ALL. L);
- Tali modifiche furono regolarmente dichiarate in catasto mediante variazione del 24/02/2000, per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, e in seguito presentata una richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria al Comune di Canicattini Bagni, con prot. n. 1161 del 25/01/2010, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, esitata favorevolmente dalla commissione edilizia comunale nella seduta del 09/02/2010 con verbale n. 01/2010 (ALL. I);
- Tuttavia pur essendo stata emessa dal Comune, a nome della proprietaria sig.ra ██████████ ██████████, la Concessione Edilizia in sanatoria n. 03/2010 relativa all'immobile in oggetto, oggi non risulta che sia stata mai ritirata;
- Per quanto riportato poc'anzi il perito, pur avendo visionato la documentazione depositata in Comune, non ha ottenuto dal Comune copia degli originali per via della loro 'non ufficialità'. Il Comune di Canicattini Bagni dichiara, infatti, tramite il proprio responsabile del III settore tecnico che il rilascio della C.E. in sanatoria e della documentazione inerente l'immobile potrà avvenire qualora sia ripresentata la pratica di sanatoria e siano corrisposti gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione, quest'ultimo in misura doppia.
- Per poter regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile in oggetto sarà, quindi, necessario ripresentare una nuova richiesta di C.E. in sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 (ex art. 13 L. 47/85), producendo la seguente documentazione richiesta, con i relativi costi:
 1. Redazione da parte di un tecnico abilitato della relazione tecnica, degli elaborati grafici aggiornati alla situazione odierna e del certificato di idoneità sismica (da depositare in copia anche all'Ufficio del Genio Civile)
 - costo stimato (salvo eventuali altre spese non preventivabili) pari a circa 1.200 euro+IVA;
 2. Pagamento degli oneri di urbanizzazione, calcolati dal tecnico del Comune,
 - costo stimato (salvo eventuali altre spese non preventivabili) pari a circa 541,98 euro;
 3. Pagamento del costo di costruzione (nella misura doppia), calcolati dal tecnico del Comune,
 - costo stimato (salvo eventuali altre spese non preventivabili) pari a circa 948,26 euro;
 4. Marche da bollo, diritti di segreteria e di esame progetto,
 - costo stimato pari a circa 120 euro.



- Da un confronto generale tra la documentazione deposita in Comune e lo stato attuale dello stabile, si evince che sia la sagoma esterna sia la partitura dei prospetti principali (fronte e retro) dell'edificio sono corrispondenti al suddetto progetto, quest'ultimo approvato ma mai rilasciato, ad eccezione:

1. Di una finestra realizzata al piano terra, nel pozzo luce che, anziché trovarsi in corrispondenza della camera da letto, si apre verso l'esterno (prospetto retrostante).
2. Della copertura precaria di tipo removibile, in alluminio e vetro, posta nella sommità del pozzo luce, non indicata negli elaborati grafici depositati.

Per regolarizzare le difformità riscontrate nell'involucro dell'edificio si dovrà procedere nel seguente modo:

- Riportare la posizione esatta della finestra in pianta e nei prospetti degli elaborati grafici di progetto che dovranno essere ripresentati in Comune, prima del rilascio della C.E. in sanatoria (di cui si è già parlato prima);
- Smontaggio della copertura precaria del pozzo luce in quanto non risulta sanabile e pertanto se ne consiglia la rimozione;

- Dal riscontro in loco, per quanto riguarda la distribuzione interna, non si riscontrano difformità con gli elaborati depositati in Comune e con la planimetria catastale. Per quanto concerne invece la destinazione degli ambienti, tra le anomalie riscontrate si segnala la presenza di:

1. al piano terra, un angolo cottura all'interno del pozzo luce;
2. al piano primo, un angolo cottura all'interno di una delle due camere;
3. sempre al piano primo, un bagno anziché un ripostiglio e lo spostamento di una porta all'interno di una camera. Inoltre, il bagno risulta privo del sistema di aerazione forzata dell'aria.

Le lievi irregolarità riscontrate poc'anzi possono essere facilmente regolarizzate:

- nel primo caso ripristinando lo stato dei luoghi, tramite la rimozione dell'impianto cucina esistente;
- mentre nel secondo e terzo caso:
 - riportando le modifiche riscontrate negli elaborati grafici di progetto che dovranno essere ripresentati in Comune, prima del rilascio della C.E. in sanatoria (di cui si è già parlato prima);
 - realizzando un impianto di aerazione forzata dell'aria per il bagno, essendo quest'ultimo privo di finestra; Costo stimato: circa 400 euro+IVA.



- Allo stato dei fatti l'immobile in oggetto, non essendo mai stato del tutto regolarizzato dal punto di vista delle autorizzazioni urbanistiche, risulta sprovvisto di Certificato di Agibilità/Abitabilità rilasciato dal Comune. Pertanto sarà necessario, dopo il successivo rilascio della C.E. in sanatoria, richiederla al Comune o, come previsto dalla nuova normativa di semplificazione in materia edilizia, depositare una relazione a firma di un tecnico abilitato, secondo l'art. 3, comma 5 ter della L.R. n. 17/1994, come modificato dall'art. 1, comma 2 della L.R. n. 14 del 23/06/2014. In sintesi, se si opta per la procedura semplificata, si renderà necessario produrre la seguente documentazione con i relativi costi:
 1. Relazione asseverata da parte di un tecnico abilitato, resa in forma di dichiarazione di certificato di conformità dell'opera al progetto presentato, alle norme igienico-sanitarie e la sua agibilità;
 - costo stimato (salvo eventuali altre spese non preventivabili) pari a circa 500 euro+IVA.
 2. Pratica DOCFA di variazione catastale (comunque necessaria prima della vendita) da parte di un tecnico abilitato per l'aggiornamento della planimetria depositata in catasto, relativa al progetto approvato con C.E. in sanatoria;
 - costo stimato (salvo eventuali altre spese non preventivabili) pari a circa 200 euro+IVA;
 3. Certificati di conformità degli impianti esistenti alla normativa attualmente vigente in materia di sicurezza degli impianti (D.M. 37/08, L. 46/90), rilasciati da installatori regolarmente registrati, riguardanti i seguenti impianti: elettrico, riscaldamento, raffrescamento e idrico-sanitario.
 - costo stimato per i sopralluoghi degli installatori, per la verifica degli impianti e il rilascio dei suddetti certificati di conformità, qualora non sia necessario effettuare alcun intervento di modifica o adeguamento degli impianti alla normativa vigente in materia, tra circa 500 euro+IVA.
- Ad oggi l'immobile risulta, inoltre, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica. Nel caso in cui si volesse dotare l'u.i. di tale documento sarà necessario incaricare un tecnico regolarmente iscritto nell'Albo Regionale dei Certificatori Energetici della Regione Sicilia.
 - costo stimato: competenze tecniche per la redazione e rilascio dell'A.P.E. pari a circa 180 euro+IVA;



1.c) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE E VERIFICA DI RISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI

Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Siracusa, consistente nella Visura storica (ALL. N) e nella Planimetria Catastale (ALL.M), si attesta l'esatta rispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e dati catastali che identificano l'immobile in oggetto, confermandone l'esatta ubicazione, consistenza e categoria. Come segnalato poc'anzi, però, la planimetria catastale presente al N.C.E.U. risulta non perfettamente rispondente allo stato attuale dei luoghi. Il rilascio della C.E. in sanatoria da parte del Comune di Canicattini Bagni è atto propedeutico alla presentazione di qualsivoglia necessaria correzione in catasto.

1.d) VERIFICA DELLA PROPRIETA'

Dalle risultanze catastali l'immobile in oggetto risulta intestato al debitore:

1. [REDACTED]
[REDACTED] attualmente coniugata – **quota di proprietà: piena proprietà, 1/1 indiviso.**



RELAZIONE DI STIMA

2.a) INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

LOTTO 1

IMMOBILE A

Appartamento identificato al N.C.E.U. del Comune di Canicattini Bagni (SR) al Foglio 17, Particella n. 5319, Categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita catastale: Euro 537,12 – Indirizzo: Via Roma n. 66, piani terra e primo.

2.b) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI E DEL CONTESTO

Descrizione del contesto

- a. La zona in cui ricade il bene in oggetto si trova nella parte Sud-Ovest dell'abitato urbano, su un promontorio collinare con vista sulla vallata sottostante, non lontano dalla S.P. 14 Mare-Monti. E' collegata al centro (il Municipio), che dista circa 500 mt, tramite tratti pedonali caratterizzati da lunghe scalinate, o assi trasversali carrabili di collegamento, di facile percorrenza.
- b. L'area in cui è ubicato l'immobile è prevalentemente a carattere residenziale (edifici a schiera) ma, non distante da essa, in un raggio di circa 500 mt, sono presenti tutti i servizi di base: linee autobus, uffici postali, alcuni uffici pubblici, supermercati, pompe di benzina, edifici di culto, zone di sosta.

Descrizione del bene

- c. L'immobile destinato ad uso abitazione è ubicato nel Comune di Canicattini Bagni, in Provincia di Siracusa, in un'area sopraelevata del Centro Urbano a ridosso della S.P. 14 detta Mare-Monti, in un edificio indipendente su due livelli, di tipo a Schiera, prospiciente nella parte frontale su Via Roma, con



accesso dal n. 66, e nel retro con vista sul Centro Storico e sulla vallata circostante;

- d. L'immobile risulta regolarmente allacciato alle utenze primarie: idrica, fognaria ed elettrica;
- e. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con sistema a caldaia e bombole di GPL, che la proprietaria dichiara non essere attualmente funzionante (ALL. F);
- f. L'immobile non presenta parti in comproprietà con i vicini, né è gravato da servitù di alcun tipo;
- g. Sulla via principale, da cui si accede all'immobile, non esistono posti auto assegnati a ciascun residente;

2.c) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

- ❖ In occasione del sopralluogo effettuato in 15/01/2015, il perito, accompagnato dal proprio ausiliario, ha potuto constatare che l'immobile è regolarmente fruibile dall'esecutata. Quest'ultima ha inoltre dichiarato di risiedervi stabilmente, unitamente al marito (ALL. F);
- ❖ Dal sopralluogo diretto è stato anche possibile constatare la presenza di mobilia e di alcuni impianti funzionanti, come testimoniano le immagini della documentazione fotografica allegata, pertanto si può affermare che l'unità immobiliare è attualmente in suo.
- ❖ Ad oggi, infine, anche sulla base di quanto dichiarato dalla sig.ra [REDACTED] non si rileva l'esistenza di alcun contratto di affitto registrato relativo all'immobile in oggetto.

2.d) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

LOTTO 1

IMMOBILE A

a.i. VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- a.i.1. Dalle risultanze dei controlli effettuati in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non sussistono vicoli di questa natura.



a.ii. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

a.ii.1. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 29/03/2010 – Notaio Pensavalle Emanuele, Repertorio 89597/13484 - Nota di ISCRIZIONE del 31/03/2010 presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa – Registro particolare n. 2087 Registro Generale n. 8298, a Favore di BANCA SOCIETE’ GENERALE MUTUI ITALIA S.p.A., Milano, C.F. 05774590961, per la quota di proprietà di 1/1 e Contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 (ALL. P);

a.ii.2. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL TRIBUNALE DI SIRACUSA DEL 04/12/2013 Repertorio 3630, Nota di TRASCRIZIONE in data 14/04/2014 – Registro Particolare 4210 Registro Generale 5439 a Favore di BANCA SOCIETE’ GENERALE MUTUI ITALIA S.p.A., Milano, C.F. 05774590961, per la quota di proprietà di 1/1 e Contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 (ALL. P).

a.iii. ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE

a.iii.1. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (SPESE ORDINARIE)

La tipologia edilizia dell’immobile in oggetto, casa autonoma di tipo a schiera, non prevede parti in comproprietà o la gestione di spese fisse annuali. Pertanto la conduzione sia delle utenze primarie (acqua, Luce e rifornimento GPL) sia degli eventuali interventi di manutenzione sono a discrezione ed esclusivo carico del proprietario.

a.iii.2. EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA’ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

Allo stato attuale, in base alla tipologia abitativa considerata e alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non sussistono spese di questa natura.



a.iii.3. EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE, NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

L'immobile in oggetto, essendo di tipo autonomo, non fa parte di unità condominiali, pertanto non produce spese di questa natura.

a.iii.4. EVENTUALI CAUSE IN CORSO

- Alla data odierna, in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non risultano cause in corso riguardanti l'immobile in oggetto.

a.iii.5. INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE E ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO

I proprietari dell'immobile in oggetto nel Ventennio ed oltre che precede la data dell'atto di pignoramento sono (ALL. N):

- [REDACTED]
 - ◆ Proprietaria per 1/2 fino al 12/01/1984;
 - ◆ Proprietaria per 1/4 e usufruttuaria per 1/4, dal 12/01/1984 fino al 26/04/1984, per atto di donazione del 12/01/1984;
 - ◆ Usufruttuaria per 1/2, dal 26/04/1984 fino al 18/04/1995 dell'immobile in oggetto, per atto di donazione del 26/04/1984 e riunione usufrutto del 01/01/1985;
- [REDACTED]
 - ◆ Proprietario per 1/2 fino al 12/01/1984;
 - ◆ Proprietario per 1/4 e usufruttuario per 1/4, dal 12/01/1984 fino al 26/04/1984, per atto di donazione del 12/01/1984;
 - ◆ Usufruttuario per 1/2, dal 26/04/1984 al 01/01/1985, per atto di donazione del 26/04/1984;



- [REDACTED]
- ◆ Proprietario per 2/4 dal 12/01/1984 fino al 26/04/1984, per atto di donazione del 12/01/1984;
- ◆ Proprietario per 1/2, dal 26/04/1984 fino al 26/10/1994, per atto di donazione del 26/04/1984;

- [REDACTED]
- ◆ Proprietario per 1/2, dal 26/04/1984 fino al 26/10/1994, per atto di donazione del 26/04/1984;
- ◆ Proprietario per 3/6, dal 26/10/1994 al 18/04/1995, per denuncia di successione del 26/10/1994;
- ◆ Proprietario per 3/6, dal 18/04/1995 al 01/04/1996, per riunione usufrutto del 18/04/1995;

- [REDACTED]
- ◆ Proprietario per 1/6 dal 26/10/1994 fino al 18/04/1995, denuncia di successione del 26/10/1994;
- ◆ Proprietario per 1/6 dal 18/04/1995 fino al 01/04/1996, per riunione usufrutto del 18/04/1995;

- [REDACTED]
- ◆ Proprietaria per 1/6 dal 26/10/1994 fino al 18/04/1995, denuncia di successione del 26/10/1994;
- ◆ Proprietaria per 1/6 dal 18/04/1995 fino al 01/04/1996, per riunione usufrutto del 18/04/1995;

- [REDACTED]



- ◆ Proprietaria per 1/6 dal 26/10/1994 fino al 18/04/1995, denuncia di successione del 26/10/1994;
- ◆ Proprietaria per 1/6 dal 18/04/1995 fino al 01/04/1996, per riunione usufrutto del 18/04/1995;

- [REDACTED]
 - ◆ Proprietaria per 1/1 dal 01/04/1996 fino ad oggi, atto di compravendita del 01/04/1996;

Dall'esame della visura storica, della documentazione in atti e la relazione notarile per l'immobile in questione negli ultimi venti anni ed oltre risultano trascritti i seguenti documenti in ordine cronologico (ALL. N):

- Atto di Donazione del 12/01/1984 per dott. Saro Di Trapani, Notaio in Siracusa, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 18/01/1984 al n. 1106 del Registro Generale e n. 939 del Registro Particolare;
- Atto di Donazione del 26/04/1984 per dott. Saro Di Trapani, Notaio in Siracusa, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 05/05/1984 al n. 7050 del Registro Generale e n. 5819 del Registro Particolare;
- Atto per causa di morte – Riunione Usufrutto da [REDACTED] deceduto il [REDACTED];
- Atto per causa di morte - Denuncia di Successione da [REDACTED] (deceduto il [REDACTED]) presso l'Ufficio del Registro di Siracusa del 29/08/1997 rep. nn. 270/345, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 21/02/2000 al n. 2310 del Registro Generale e n. 1781 del Registro Particolare. Successiva trascrizione di accettazione tacita di eredità in forza di atto del 24/10/2007 per dott. Messina Concetta, Notaio in Siracusa, rep. nn. 32814/15919, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 07/11/2007 al n. 26577 del Registro Generale e n. 16891 del Registro Particolare;
- Atto per causa di morte – Riunione Usufrutto da [REDACTED] deceduta il [REDACTED];



- Atto di compravendita del 01/04/1996 rep. Nn. 42050/16148 a rogito Notaio Di Trapani Saro, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 04/04/1996 al n. 5559 del Registro Generale e n. 4507 del Registro Particolare (ALL. O).

2.e) ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E REGOLARITA' DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

In occasione dell'attività svolta presso l'ufficio tecnico del Comune di Canicattini Bagni e dell'Agenzia del Territorio di Siracusa per la ricerca e l'acquisizione della documentazione tecnica e notarile riguardante l'immobile in oggetto, nonché del sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto del 15/01/2015, il perito ha potuto acquisire le informazioni sulla regolarità urbanistica dello stesso, riportando quanto segue:

IMMOBILE A

- L'immobile, di tipo a schiera su due livelli, insiste su un lotto di terreno di forma rettangolare di superficie lorda pari a 111,30 mq.
- L'edificio originario risulta realizzato antecedentemente al 01/09/1967, pertanto sprovvisto di licenza edilizia, così come riportato nell'art. 3 dell'atto di compravendita del 01/04/1996 (ALL. O);
- Nel Dicembre dell'anno 1996, presso l'unità edilizia in oggetto sono state realizzate delle opere edili abusive di ristrutturazione edilizia ed ampliamento in sopraelevazione, come riportato nella relazione tecnica di sanatoria depositata presso l'Ufficio Urbanistica, quest'ultima non ancora ufficialmente rilasciata dal Comune (ALL. I);
- In data 25/01/2010 con prot. gen. n. 1161 è stata presentata richiesta di C.E. in sanatoria ex art. 13 L. 47/85 (oggi art. 36 del DPR 380/01) presso il Comune di Canicattini Bagni, per le suddette opere realizzate abusivamente. Il progetto depositato è stato accolto favorevolmente dalla Commissione Edilizia comunale con la seduta del 09/02/2010 verbale n. 01/2010 ed assegnato il numero alla Concessione edilizia, che risulta la n. 03/2010, ma ad oggi non ancora ritirata (ALL. I);
- Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona 'B', di saturazione, del PRG attualmente vigente nel Comune di Canicattini Bagni, approvato con Decreto Assessoriale n. 179/DRU del 10/03/1995. L'indice di fabbricabilità di tale zona è pari a 9 mc/mq, pertanto la volumetria massima edificabile per il lotto in oggetto è pari a 1.001,70 mc (ALL. I);



- In base a quanto riportato nella relazione tecnica depositata in Comune, come già detto poc'anzi esitata favorevolmente dalla Commissione edilizia, l'edificio esistente è conforme allo strumento urbanistico sia al momento della realizzazione sia allo stato attuale (ALL. I);
- Infine, l'immobile risulta attualmente sprovvisto di Certificato di Agibilità/Abitabilità e di Attestato di Prestazione Energetica (APE);

Sanabilità delle opere realizzate abusivamente e loro regolarizzazione

- La situazione attuale dell'immobile in oggetto potrà essere sanata ripresentando una nuova pratica di sanatoria edilizi ai sensi del citato art. 36 del DPR 380/01 (ex art. 13 L. 47/85), e versando gli oneri dovuti di urbanizzazione e costo di costruzione, quest'ultimo in misura doppia.
- Dal sopralluogo effettuato è stata constatata la presenza di elementi o impianti in difformità con gli elaborati attualmente depositati in comune, per i quali sarà necessario:
 - La rimozione di una struttura precaria in alluminio e vetro ubicata nella sommità del pozzo luce del piano terra;
 - La rimozione dell'impianto cucina all'interno del pozzo luce del piano terra;
 - L'aggiornamento degli elaborati grafici prima della presentazione della nuova richiesta di sanatoria, riportando al piano primo:
 - l'esistenza di un bagno al posto del ripostiglio;
 - lo spostamento della porta di una stanza;
 - l'esistenza di un impianto cucina nella stanza di accesso al terrazzo.
- Inoltre, essendo la planimetria catastale non perfettamente rispondente all'attuale stato dei luoghi, sarà necessario effettuare un aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA, da presentare presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa;
- Dopo aver espletato le suddette pratiche di sanatoria e DOCFA, sarà possibile effettuare il deposito un di nuovo Certificato di Agibilità per l'immobile in oggetto (mediante la nuova procedura semplificata, ai sensi del comma 5 ter, art. 1, L.R. 14 del 23/06/2014) presentando una relazione tecnica asseverata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini Bagni e corredando la pratica di tutta la documentazione necessaria, tra cui i Certificati di Conformità, rilasciati da installatori autorizzati, previa verifica di rispondenza degli impianti (Elettrico, idro-sanitario e riscaldamento/raffrescamento) ai requisiti



richiesti dalla normativa sulla sicurezza degli impianti D.M. 37/08 e L. 46/90 e succ. modif. o int.;

- Infine, l'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. , pertanto si rende necessario il rilascio da parte di un tecnico iscritto presso l'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Sicilia.

Gli oneri e i costi necessari alla regolarizzazione edilizia del LOTTO 1 sarebbero i seguenti:

Tipo di procedura	Costi (€)
a) Richiesta Autorizzazione in sanatoria IMMOBILE A ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 (ex art. 13 L. 47/85):	
➤ Competenze tecniche per redazione progetto	1.200,00
➤ Oneri di Urbanizzazione	541,98
➤ Oneri di Costo di Costruzione (in questo caso in misura doppia)	948,26
➤ Valori Bollati, diritti di segreteria e esame progetto	120,00
➤ Realizzazione impianto di aerazione forzata dell'aria nel bagno del piano primo	400,00
b) Regolarizzazione catastale IMMOBILE A, procedura DOCFA:	
➤ Competenze tecniche per pratica DOCFA	150,00
➤ Oneri per presentazione DOCFA	50,00
c) Oneri per Certificato di Agibilità IMMOBILE A, <i>procedura semplificata</i> - ai sensi del comma 5 ter, art. 1, L.R. 14 del 23/06/2014:	
➤ Competenze tecniche per presentazione pratica	500,00
➤ Spese per Verifica Conformità impianti esistenti	500,00
➤ Valori Bollati	32,00
d) Attestato di Prestazione Energetica IMMOBILE A:	
➤ Competenze tecniche per il rilascio	180,00
REGOLARIZZAZIONE LOTTO 1	TOTALE
	4.622,24

2.f) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO

IMMOBILE A

L'unità immobiliare in oggetto è costituita un edificio autonomo ad uso abitazione di tipo a Schiera unifamiliare, disposto su due livelli: piano terra e primo, con superficie lorda complessiva pari a 138,43 mq e superficie utile netta pari a 118,58 mq, in entrambi i casi esclusi i terrazzi esterni e il pozzo luce interno, e si sviluppa su due livelli, di altezza utile rispettivamente per il piano terra pari a 2,70 ml mentre per il piano primo, essendo la copertura a doppia falda, si considera una altezza media variabile tra 2,70 ml e 2,90 (ALL. H, ALL. L).



Dall'ingresso su Via Roma n. 66 si accede direttamente agli ambienti del piano terra, composti da: un grande soggiorno/pranzo (vano 1), di 49,14 mq, quest'ultimo collegato, tramite un disimpegno (Dis 1) di 2,95 mq, sia ad una camera da letto (Vano 2) di 18,94 mq e sia ad un bagno (bagno 1) di 6,87 mq. Ogni Vano è dotato di sufficienti aperture. Dalla camera da letto, tramite una porta-finestra, è possibile accedere ad un terrazzino, di circa 3 mq, con vista sul centro abitato. Sempre al piano terra è presente un pozzo luce di circa 5 mq, con copertura in alluminio e vetro, su cui si affacciano la porta-finestra dell'ambiente soggiorno/pranzo e la finestra del bagno.

Tramite la scala interna del soggiorno, si accede al pianerottolo superiore di circa 8,40 mq; quest'ultimo funge da disimpegno (Dis 2) di accesso sia per due camere (vano 3 e 5) di 10,87 mq e 7,92 mq, sia per il bagno (bagno 2), di circa 3,71 mq, e il terrazzino esterno (terrazzo 2) di circa 5,45 mq. Infine, attraverso la camera posta a Nord-Est, si accede ad un terzo ambiente (vano 4), di circa 9,78 mq, e al terrazzo della parte retrostante (terrazzo 3) di circa 26,93 mq. Anche in questo caso i locali risultano dotati di aperture finestrate sufficientemente grandi, poste sulle due facciate dell'edificio (fronte-retro), ad eccezione del bagno, che risulta privo di apertura finestra o, in alternativa, di sistema di aerazione forzata dell'aria.

Si riportano di seguito le caratteristiche dei locali poc'anzi descritti:

<u>Locali interni</u>	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Pertinenziale o anomalie	Sup. Commerciale convenzionale (mq)	Stato di manutenzione	Esposizione
Dis 1	2,95	3,83	1	3,83	Buono	nessuna
Vano 1	49,14	55,25	1	55,25	Mediocre	Sud-Ovest
Bagno 1	6,87	7,75	1	7,75	Buono	nessuna
Vano 2	18,94	23,00	1	23,00	Buono	Nord-Est
Bagno 2	3,71	4,31	1	4,31	Buono	nessuna
Vano 3	10,87	12,84	1	12,84	Buono	Nord-Est
Vano 4	9,78	11,61	1	11,61	Buono	Nord-Est
Vano 5	7,92	9,54	1	9,54	Buono	Sud-Ovest
Dis 2	8,40	10,30	1	10,30	Buono	Sud-Ovest
TOTALE (A)	118,58	138,43	1	138,43	-	-
<u>Pertinenze esterne</u>	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Pertinenziale o anomalie	Sup. Commerciale convenzionale (mq)	Stato di manutenzione	Esposizione
Terrazzo 1	3,08	4,70	0,25	1,18	Buono	Nord-Est



Terrazzo 2	5,45	7,05	0,25	1,76	Buono	Sud-Ovest
Terrazzo 3	26,93	30,15	0,25	7,54	Buono	Nord-Est
Pozzo Luce	4,92	5,95	0,25	1,49	Mediocre	Nord-Est
TOTALE (B)	40,38	47,85	0,25	11,96	-	-
SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE (A+B)= 150,39 mq						

Dal punto di vista strutturale, dopo l'intervento di ristrutturazione ed ampliamento, si può constatare, dall'esame visivo condotto in loco, che l'edificio è costituito da una struttura di tipo misto c.a. e muratura portante in blocchi di tufo 28/30 cm rivestiti da intonaco, con solaio interpiano in latero-cemento e solaio di copertura a doppia falda, quest'ultima realizzata con travi in legno, 18 x 18 cm, tavolato e coppi di laterizio, il più delle volte non adeguatamente coibentata. La struttura dei pilastri in c.a. è visibile anche all'interno di alcuni ambienti dell'immobile in oggetto, come documentato dalla documentazione fotografica. I tramezzi interni, anch'essi in laterizio, hanno tutti lo stesso spessore pari a circa 10 cm.

La porta d'ingresso è del tipo alluminio e vetro, mentre Le porte interne sono di tipo economico, in legno tamburato. Gli infissi esterni sono di recente introduzione, con profili in alluminio pre-verniciato bianco muniti di vetrocamera. Nella maggior parte dei locali le pareti interne risultano regolarmente intonacate e tinteggiate, ad eccezione del soggiorno, dove nella parte Est si riscontrano ammaloramenti e distacchi dell'intonaco esistente. Le pareti di entrambi i Bagni risultano rivestite con piastrelle di ceramica di recente fattura, fino all'altezza di 2,20 ml. Altri ammaloramenti modesti dell'intonaco si registrano: nella parte sommitale del pozzo luce all'altezza del solaio di copertura, in alcuni punti a contatto con la porta-finestra nei Vani 3 e 4.

I pavimenti degli ambienti sono realizzati a piano terra con piastrelle in ceramica chiara, mentre al piano primo con gres color cotto, entrambi di forma quadrata disposti diagonalmente. Per quanto riguarda i terrazzi esterni, quest'ultimi si trovano in buone condizioni, non presentando rilevanti fenomeni di degrado nelle parti in finitura.

Infine, l'immobile risulta dotato dei seguenti impianti, tutt'oggi regolarmente funzionanti: elettrico, allacciamenti idrico-sanitari, acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo per mezzo di caldaia a bombole di GPL, con radiatori in alluminio e fan-coil disposti nei vari ambienti. Si segnala inoltre la presenza di condizionatori elettrici a pompa di calore per gli ambienti Soggiorno (Vano1) e Camera da letto principale (Vano2).

2.g) EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI E PERTINENZE

IMMOBILE A

La tipologia dell'immobile, edificio a schiera unifamiliare di tipo autonomo, non prevede dotazioni e pertinenze di questo tipo.



2.h) VALUTAZIONE DEL BENE

La stima immobiliare del bene si fonda sull'uso di due metodi:

- 1) **Metodo di stima per capitalizzazione del reddito netto annuo** in base alle locazioni per immobili simili a quello oggetto di stima;
- 2) **Metodo di stima sintetico comparativo** basato su un'analisi comparativa tra beni aventi caratteristiche simili e collocati nella stessa zona.

Fonti d'informazione utilizzate

- ❖ Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio – I° semestre - Anno 2014;
- ❖ *'Come si stima il valore degli Immobili - Quotazioni dei capoluoghi di provincia e di altri 1.100 comuni'*, di Marina Tamborrino, Anno 2014 – editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.
- ❖ Agenzie immobiliari;

2.h.1) Stima per capitalizzazione del reddito netto annuo

Attraverso questo metodo si calcola il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante l'attualizzazione della rendita, dove per rendita si intende il reddito medio annuo netto dell'immobile, ovvero quel reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte, da periodi di sfitto ed inesigibilità. Il reddito annuo netto viene capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato.

2.h.2) Stima sintetico comparativa

Tale metodo di stima si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. A tale valore di dovranno eseguire le eventuali aggiunte/detrazioni per ricondurre l'immobile alle condizioni in cui si trova al momento della stima. Il valore dell'immobile viene determinato anche in funzione della sua consistenza e si arriverà alla stima per confronto considerando i seguenti punti:

- Individuazione di un valore medio da attribuire alla zona in base alle indagini effettuate;
- Individuazione di parametri intrinseci ed estrinseci che incidono, positivamente o negativamente, sul valore dell'immobile;
- Comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento medio così da stabilire gli opportuni coefficienti correttivi da applicare.

STIMA DEL LOTTO 1 – Stima per capitalizzazione del reddito – stima sintetico comparativa



IMMOBILE A**Stima per capitalizzazione del reddito**

IMMOBILE Appartamento: 133,63mq	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente di correzione	Valore unitario= € * mq/anno	RLma (€)
❖ fino a 120 mq	120,00	1	35	4.200,00
❖ parte eccedente oltre i 120 mq	30,39	0,85	35	904,10

RLma= Reddito Lordo medio annuo = 4.200+904,10= 5.104,10 euro

RNma= Reddito Netto medio annuo = RLma – (Q+Imp+Sf/Ines)=

= 5.104,10 – (510,41+561,45+612,49)= 3.419,75 euro

Q= manutenz. ordinaria e straord. (6% di RLma) + quota reintegrazione (4% di RLma)=

= 5.104,10 x 0,10 = 510,41 euro

Imp.= Imposte e tributi vari (11% di RLma) = 5.104,10 x 0,11 = 561,45 euro

Sf. e Ines.= Sfitto (10% di RLma) e inesigibilità (2% di RLma)= 5.104,10 x 0,12 = 612,49 euro

VA1= Valore di stima = RNma/r= 3.419,75 x 100/4,70= € 72.760,64 ≈ € 72.761,00 = VA1

r= saggio di capitalizzazione determinato in funzione dell'andamento del mercato (3-8%)= per la zona urbana di Canicattini, comunque non molto distante dal Capoluogo di provincia è pari a 4,70%.

VA1= € 72.761,00

Stima sintetico comparativa

Allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenendo conto altresì dei valori proposti dall'Osservatorio Immobiliare per la zona, del grado di urbanizzazione e della disponibilità di servizi (buona) e della destinazione urbanistica della zona.



Da tale indagine si è potuto accertare che il valore degli immobili in edifici di recente costruzione (cioè che hanno una età superiore ai 10 anni) adibiti ad appartamenti per civile abitazione varia tra 1.000 €/mq, per la zona centrale, e 700 €/mq, per la zona semicentrale.

Trovandosi l'IMMOBILE A in una zona semicentrale di prima fascia (distanza dal centro pari a circa 800/1000 mt) si ritiene di applicare come valore base per la stima il valore di € 800 per mq di superficie lorda, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi:

- i. Coefficienti di età, qualità e stato. Per immobili in edifici di età compresa tra 10-20 anni (l'immobile è stato ristrutturato ed ampliato alla fine del 1996), di tipo medio e stato di manutenzione buono, si ha il seguente valore: 0,75
- ii. Coefficiente correttivo per la regolarizzazione dell'immobile: 0,98
- iii. Coefficienti correttivi di altro tipo:
 - a. Abitazioni di taglio medio sprovviste di secondo bagno: 0,90
 - b. Edificio con impianto di riscaldamento non funzionante: 0,97
 - c. Abitazioni con impianto di aria condizionata: 1,05

Dal prodotto di tutti i coefficienti riportati poc'anzi si ottiene il Coefficiente Globale. Applicando quest'ultimo al valore medio stabilito si ottiene il seguente valore unitario approssimato all'unità:

$$\text{Coefficiente globale} = 0,75 \times 0,98 \times 0,90 \times 0,97 \times 1,05 = 0,6737$$

$$800 \text{ €/mq} \times 0,6737 = 538,96 \text{ €/mq}$$

$$538,96 \text{ €/mq} \times 150,39 \text{ mq} = \text{€ } 81.054,19 \approx \text{€ } 81.054,00 = \text{VA2}$$

VA2= € 81.054,00

Facendo la media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti di stima si desume il più probabile valore venale dell'IMMOBILE A che è il seguente:

$$\text{VA} = (\text{VA1} + \text{VA2}) / 2 = (72.761,00 + 81.054,00) / 2 = \text{€ } 76.907,50 \approx \text{€ } 76.908,00 \text{ (diconsi euro settantaseimilanovecentotto,00) IMMOBILE A}$$

VALORE DEL LOTTO 1 = € 76.908,00
 (diconsi euro settantaseimilanovecentotto,00)



Infine, si precisa che, dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della distribuzione interna, l'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile.

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

Per tutto quanto non espressamente detto nella presente relazione si fa riferimento agli elaborati allegati alla stessa. Il sottoscritto resta a vostra disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione.

Siracusa, 18/02/2015

L'esperto per la stima

Dott. Arch. Antonino Merendino



ALLEGATI:

- All. A, All. B, – Inizio Operazioni peritali;
- All. C – PEC avv. Sebastiano Ficara;
- All. D , All. E – Comunicazione Sopralluoghi;
- All.F – Verbali;
- All. G – Documentazione Fotografica;
- All.H – Individuazione Immobile;
- All. I – Attestazione del Comune di Canicattini Bagni sulla documentazione esistente depositata presso i loro uffici. Stralcio della relazione e degli elaborati grafici approvati (depositati in Comune ma non ritirati);
- All. L – Pianta dello Stato di Fatto dell’immobile;
- All. M – Planimetria catastale dell’immobile;
- All. N – Visura storica dell’immobile;
- All. O – Atto di compravendita del 01/04/1996;
- All. P – Ispezione ipotecaria dell’immobile relativa agli ultimi 20 anni.



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni immobiliari

Proc. esecutiva immobiliare n. **13/2014** R.G. Es.

PROMOSSA DA: **SOCIETE GENERALE MUTUI ITALIA S.p.A.**

NEI CONFRONTI DI: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa SALAMONE CHIARA**

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA

- **IMMOBILE A:** sito in Canicattini Bagni (SR), Via Roma n. 66, piano terra e primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Canicattini Bagni al F. 17, P.IIa 5319.

Il sottoscritto dott. Ach. Antonino Merendino, nato a [REDACTED], iscritto all'Albo Architetti della Provincia di Siracusa al n. 751, con Studio in Siracusa Corso Umberto n. 16, nominato esperto nella causa in epigrafe,

CERTIFICA

Che il più probabile valore di mercato per:

- **l'IMMOBILE A è di € 76.908,00** (*diconsi euro settantaseimilanovecentotto,00*).

Il sottoscritto dichiara, infine, che il valore della quota indivisa di 1/1 relativa al LOTTO 1 è pari alla seguente cifra:

il valore del LOTTO 1 è di € 76.908,00 (*diconsi euro settantaseimilanovecentotto,00*).

Siracusa, 18/02/2015

L'esperto per la stima

Dott. Arch. Antonino Merendino

