

TRIBUNALE di SIRACUSA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 119/2019

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Concita Cultrera

Promosso da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

IL C.T.U.

Dott. Ing. Marco Catinella



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N°119/2019 PROMOSSA DA
██████████ CONTRO ██████████

RELAZIONE DI STIMA DEI SEGUENTI N°2 BENI IMMOBILI:

- A) APPARTAMENTO SITO AL PIANO PRIMO IN PRIOLO GARGALLO (SR),
VIA TAGLIAMENTO N°18, DISTINTO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI
PRIOLO G. AL FOGLIO N°79, PART. N°211, SUB 3, CAT. A/3, RENDITA
CATASTALE € 266,49;**
- B) GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO IN PRIOLO GARGALLO (SR), VIA
TAGLIAMENTO N°16, DISTINTO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI
PRIOLO G. AL FOGLIO N°79, PART. N°211, SUB 2, CAT. C/6, RENDITA
CATASTALE € 350,67;**

1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Marco Catinella, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n°1023 in qualità di libero professionista, in data 28/09/2019 ha avuto incarico dal Giudice Dott.ssa Concita Cultrera, relativamente alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n°119/2019 promossa da ██████████ contro ██████████
██████████, di determinare il valore di mercato dei seguenti beni immobili, siti in Priolo G. nella via Tagliamento ai numeri civici 16 e 18, come da visure catastali storiche allegate:

- A) Appartamento sito al piano primo, via Tagliamento n°18, distinta nel N.C.E.U.
del Comune di Priolo G. al foglio n°79, part. n°211, sub 3, cat. A/3, rendita
catastale €266,49;**
- B) Garage sito al piano seminterrato, via Tagliamento n°16, distinto nel N.C.E.U.**



del Comune di Priolo G. al foglio n°79, part. n°211, sub 2, cat. C/6, rendita catastale €350,67;

Il Giudice ha fissato, per la determinazione delle modalità di vendita, l'udienza del 17/03/2020 alle ore 9,30 concedendo al sottoscritto C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della stessa udienza per il deposito della relazione di stima e per l'invio delle copie alle parti. Il termine ultimo di consegna della presente è pertanto il 16/02/2020.

In via preliminare il sottoscritto ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dall'avv. [REDACTED], legale del creditore procedente, che è risultata completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

2. ISPEZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI E SOPRALLUOGHI PRESSO GLI IMMOBILI

Al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti con il verbale di conferimento di incarico di stima, giurato in data 06/10/2019, e per determinare il valore di mercato degli immobili di cui in premessa, il sottoscritto ha eseguito le sottoelencate operazioni:

- Il giorno 11/10/2019, dalle ore 9,00 alle ore 10,00, si recava presso l'ufficio provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per eseguire ispezione ipotecaria al fine di accertare l'elenco sintetico delle formalità gravanti sui beni oggetto di stima. Le risultanze di tali ispezioni sono allegate alla presente. Sempre lo stesso giorno 11/10/2019, dalle ore 10,05 alle ore 11,00, si è recato presso l'ufficio del Catasto di Siracusa per acquisire le visure storiche dell'immobile, le planimetrie e l'estratto di mappa catastali. Il sottoscritto ha così potuto accertare l'esatta



- rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.
- Il 22/10/2019, dalle ore 9,00 alle 10,00, come da precedente convocazione inviata dal custode giudiziario avv. Valeria Leone (in allegato), si è recato con quest'ultima in Priolo G. (Siracusa), via Tagliamento n°18 (verbali di sopralluogo). Qui trovava ad attenderlo [REDACTED] e [REDACTED], delegata dal legale dell'esecutato [REDACTED]. Il [REDACTED] consentiva l'accesso all'interno degli immobili oggetto della presente procedura immobiliare. Era pertanto possibile confrontare le planimetrie catastali in suo possesso con lo stato dei luoghi, eseguire un rilievo fotografico e planimetrico dell'interno e dell'esterno dell'immobile, prendendo appunti su separati fogli. Il 11/01/2020 il C.T.U. ritornava sui luoghi, previo appuntamento per le vie brevi fissato dal custode giudiziario, al fine di definire i rilievi iniziati in precedenza (ved. foto e n°5 tavole in scala 1:100 e 1:200 allegate alla presente). Il 24/01/2020 tornava in via Tagliamento dove eseguiva un rilievo all'esterno del fabbricato le cui risultanze sono rappresentate graficamente nella sezione di tav. n°3, in sc. 1:100, allegata alla presente.
 - Il giorno 29/10/2019 faceva richiesta all'Ufficio Tecnico del comune di Priolo G., a mezzo posta certificata, di accesso agli atti amministrativi per attestare la regolarità edilizia dell'immobile, verificando sull'esistenza di eventuali verbali di infrazione urbanistica e/o sanatorie in corso estraendo copia dell'eventuale certificato di agibilità (in allegato richiesta a mezzo pec). Il 29/11/2019 si recava presso l'Ufficio tecnico dove acquisiva il primo progetto approvato il 02/04/1978, la successiva C.E.



rilasciata in data 11/01/1988 con il progetto approvato, unitamente alla relazione tecnica e alla nota di trascrizione. Quest'ultima attesta la proprietà del sig. [REDACTED] del lotto di terreno, sul quale è stato costruito l'edificio in cui sono ubicate le due unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima (in allegato), pervenutogli per atto di donazione del 17/10/1974 da [REDACTED]. Nella pratica edilizia non vi sono né pratiche di sanatoria né il certificato di agibilità. Il 22/01/2020 il sottoscritto ritornava all'ufficio tecnico per acquisire informazioni sul P.R.G. del comune di Priolo con riferimento alla zonizzazione della via Tagliamento, alle relative norme tecniche di attuazione ed al regolamento edilizio, del vecchio e del vigente piano regolatore.

- Il 29/01/2020 eseguiva ispezione sul portale siciliano dell'energia SIENERGIA per accertarsi dell'eventuale presenza dell'attestazione di prestazione energetica (APE) per l'immobile ad uso abitativo e della registrazione dei climatizzatori dello stesso al Catasto degli Impianti Termici; le ispezioni davano entrambe esito negativo (ved. risultati di tali ispezioni allegati alla presente).
- Il 22/01/2020 faceva richiesta di accesso ai documenti amministrativi in possesso dell'ufficio del Genio Civile di Siracusa per accertarsi del deposito dei calcoli in cemento armato per la struttura dell'edificio di via Tagliamento n°18. In data 05/02/2020 l'ufficio rispondeva con nota di prot. n°23442, allegata alla presente unitamente alla richiesta di accesso agli atti.
- Il 07/02/2020 redigeva e trasmetteva telematicamente al catasto energetico fabbricati della regione Sicilia, l'attestazione di prestazione energetica APE (in allegato



attestato APE e ricevuta di trasmissione).

3. LOCALIZZAZIONE URBANISTICA E DESCRIZIONE DELLA ZONA IN CUI SONO UBICATI GLI IMMOBILI DI CUI IN EPIGRAFE

La via Tagliamento, nella quale sono ubicati gli immobili oggetto della presente relazione di stima, si trova in una zona semiperiferica ad ovest del comune di Priolo G., su un terreno di collina, a circa 800 m. di distanza dal centro del comune.

Dal punto di vista urbanistico appartiene alla zona "B" (ved. tavola sulla zonizzazione del P.R.G. approvato il 03/11/2015 allegata); essa comprende l'abitato completamente edificato, adiacente al centro storico, a morfologia compatta.

Le zone classificate B ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/1968 e delimitate nelle tavole del P.R.G. sono le zone a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che non presentino valori storico-ambientali da salvaguardare, nella esigenza di una radicale trasformazione statico igienica.

Nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti, delle caratteristiche morfologiche del contesto e delle destinazioni d'uso preesistenti, è ammessa la destinazione d'uso residenziale oltre ad altre riportate nell'articolo 20 delle N.T.A. (in allegato le norme tecniche di attuazione e il regolamento edilizio del vigente PRG).

In questa zona il P.R.G. si attua mediante intervento diretto, seppure con i limiti di cui alle norme tecniche di attuazione, e sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, nonché interventi di nuove costruzioni. Nei casi di demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati. La densità edilizia massima sarà di mc/mq. 5,00.

I lotti interclusi esistenti alla data di entrata in vigore dell'art. 39 della L.R. 19/72



possono essere edificati con i seguenti parametri:

- a) per lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq;
- b) per i lotti di terreno aventi una superficie a mq. 120 e non superiori a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1.000,00

Gli altri parametri da rispettare sono i seguenti:

- Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti m. 10,00;
- È consentito costruire sul confine; nel caso di distacco occorre mantenere una distanza non inferiore a ml. 5,00.
- Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 11,00.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio, a partire dal piano terreno, fino a raggiungere il distacco necessario in funzione della larghezza stradale, non essendo con ciò consentito il solo arretramento degli ultimi piani.

Sono esclusi dal calcolo del volume consentito:

- i vespai ed i sistemi di isolamento dal terreno;
- i piani cantinati, ad eccezione di quelli rientranti nel primo comma di pag. 15 del regolamento edilizio, che non emergono rispetto al piano del terreno più di 90 cm, misurati all'estradosso del solaio sovrastante; per i locali che emergono oltre detto limite va computata ai fini del calcolo del volume l'intera porzione che fuoriesce rispetto alla quota di cm. 90.

La zona in cui ricadono gli immobili oggetto di perizia è semiperiferica ed è



abbastanza servita da alcune attività commerciali, nel raggio di circa 1 Km, quali farmacie, bar, altre attività e scuole. L'area è dotata di tutti quei servizi tipici delle zone di tipo residenziale quali acquedotto, fognatura, elettricità e telefono. Il tessuto stradale è quello tipico dei piccoli comuni con gran parte delle vie di larghezza variabile m. 5,00-8,00 circa; la via Tagliamento è larga circa 11 m.

3.a Indicazione ed individuazione degli immobili

Gli immobili oggetto della procedura di esecuzione immobiliare fanno parte di un unico edificio sito in Priolo G., via Tagliamento, numeri civici 16 e 18, e sono rispettivamente un garage al piano seminterrato e un appartamento al piano primo. L'edificio è costituito da cantinato e due elevazioni fuori terra con copertura a terrazza sulla quale è stata realizzata una termocopertura; la struttura portante è in cemento armato, i solai sono del tipo latero-armati (in allegato progetti approvati e foto degli immobili).

L'appartamento è catastalmente individuato dal sub3, il garage dal sub2, della particella n°211 del foglio n°79. Il tutto fra le coerenze, a partire da nord ed in senso orario, sempre dello stesso foglio n°79: part. n°210, 1750, 384, 475, via Tagliamento e 233 (ved. estratto di mappa allegato).

3.b Regolarità edilizia degli immobili ed oneri per la regolarizzazione urbanistica, catastale e strutturale delle due unità immobiliari (appartamento e garage)

L'edificio di via Tagliamento n°18 e 16, in cui ricadono i due immobili, è stato realizzato dal [REDACTED], proprietario del lotto al quale fu donato [REDACTED] [REDACTED] il 17/10/1974, con atto di donazione rogato dal Notaio [REDACTED], di rep. n°99323/808.



Il sig. [REDACTED], in data 02/04/1978, ottenne la licenza edilizia di protocollo n°30 e di pratica edilizia n°30/E/78 per realizzare un garage al piano seminterrato e un appartamento al piano primo (in allegato elaborato grafico approvato).

In data 11/01/1988 ottenne una nuova Concessione edilizia n°771, pratica edilizia n°3016 (in allegato unitamente agli elaborati grafici e alla relazione tecnica), *“per la modifica e la sopraelevazione della casa sita in via Tagliamento n°18”*. Questo ultimo progetto sostituisce il precedente e su di esso verranno fatte le considerazioni di carattere tecnico-estimativo.

Per l'edificio non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

Dai rilievi planimetrici eseguiti in data 22/10/2019, 11/01/2020 e 24/01/2020, che hanno consentito al sottoscritto di redigere le planimetrie di cui alle tav. n°1, 2, 3, 4 e 5 e dal rilievo fotografico allegato, scaturisce che lo stato dei luoghi delle due unità immobiliari non è, dal punto di vista urbanistico, conforme all'ultimo progetto approvato e, dal punto di vista catastale, alle planimetrie catastali.

Tali difformità sono di seguito elencate:

- Il garage ha un'altezza interna netta di m. 2,94 in difformità rispetto a m.2,00 che si desume dall'ultimo progetto approvato e che è anche riportata sulla planimetria catastale; al suo interno è stato realizzato un ripostiglio non rappresentato sia nella tavola di progetto che nella planimetria catastale. Nel calcolo della cubatura dell'edificio, così come dice il regolamento edilizio del vigente PRG, riportato a pag. 7 del paragrafo 3 della presente relazione, vanno computati i volumi dei piani cantinati che emergono più di 90 cm dal piano stradale, misurati all'estradosso del solaio



sovrastante. Tale norma è meno restrittiva di quella riportata nel vecchio PRG, vigente al momento della costruzione dell'edificio e che deve essere presa come parametro di riferimento per il calcolo del volume, norma che indicava in 70 cm misurati all'intradosso del solaio invece dei 90 dell'attuale piano (in allegato norme tecniche di attuazione e regolamento edilizio del vecchio PRG); nella tav. n°3 in sc. 1:100 sono computati i volumi realizzati nell'edificio tenendo anche conto del volume che emerge dal cantinato sulla via Tagliamento, calcolati con la norma più restrittiva. Dall'esame dell'ultimo progetto approvato del 11/01/1988 si dedurrebbe anche una modifica di prospetto, a seguito della realizzazione dell'attuale scivola di ingresso al civico n°16 al posto della finestra rappresentata sull'elaborato grafico. Il sottoscritto ritiene però che quest'ultima difformità si debba attribuire ad una errata rappresentazione grafica del progettista perché non sarebbe stato possibile sfruttare il garage con la sua destinazione d'uso senza l'ingresso carrabile! Lo stato attuale della scivola coincide peraltro con l'elaborato grafico del primo progetto approvato il 02/04/1978 a conferma di quanto sopraesposto. Lo stato dei luoghi non corrisponde con la planimetria catastale.

- L'appartamento di piano primo presenta alcune difformità rispetto al progetto approvato. Esse consistono nella realizzazione, nella zona a nord, di un balcone, attualmente chiuso a vetri con una struttura in alluminio che non risulta autorizzata, invece del progettato terrazzo. Le due camere, la lavanderia e il bagno sono state realizzate in maniera difforme dal progetto



in quanto hanno la profondità di m.4,60 invece di m.3,80. I due balconcini sulla via Tagliamento non sono stati realizzati e l'altezza netta tra pavimento e soffitto, misurata durante i sopralluoghi, è di m. 3,12 invece dei 3,00 m. in progetto. Lo stato dei luoghi non corrisponde con la planimetria catastale. Dalla verifica del rispetto delle norme igienico-sanitarie caratteristiche dei vani ad uso residenziale, inoltre, si è riscontrato un rapporto superfici finestrate/superfici di pavimento inferiore ad 1/8 (0,125) sia in cucina (0,11) che nel soggiorno (0,10); gli altri vani residenziali verificano tale rapporto.

Il volume complessivamente realizzato nell'edificio è di mc. 1.096,02 circa. Il calcolo di tale volume è stato eseguito misurando con il laser da fuori l'altezza del secondo interpiano (m.3,12), sulla via Tagliamento, intercettando la quota del ballatoio; infatti tale appartamento non è soggetto ad esecuzione immobiliare e pertanto il C.T.U. non aveva titolo per l'accesso al suo interno. Si è altresì ipotizzato che la superficie costruita dell'appartamento del secondo piano sia la stessa di quella del primo piano di proprietà ■■■■■■■■■■, così come riportato nell'ultimo progetto approvato in data 11/01/1988.

Il volume edificabile, sulla base dell'indice attuale di piano, è di mc. 1.028,50. Pertanto in tutto l'edificio, approssimativamente per la difficoltà oggettiva di cui sopra, è stato realizzato un volume abusivo pari a (ved. tav. n°3 in sc. 1:100 allegata):

$$\text{mc. } (1.096,02 - 1.028,50) = \text{mc. } 67,52 \text{ circa}$$

Dividendo tale volume per l'altezza lorda dell'interpiano di m. 3,37 (m.3,12+m.0,25), si ottiene una superficie totale lorda abusiva, realizzata in tutto l'edificio,



pari a mq. 20,03 circa.

Il sottoscritto, al fine di accertare la regolare esecuzione delle strutture in cemento armato dell'edificio realizzate dopo il 1981, anno di entrata in vigore della normativa antisismica, ha eseguito un accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa (in allegato richiesta e risposta dell'Ufficio). Ha così appurato che esiste una pratica presentata in data 21/03/1988 dal sig. [REDACTED], relativamente alla modifica del piano superiore e sopraelevazione al piano secondo di un immobile sito in Priolo G. via Tagliamento n°6; tale pratica però non è stata reperita negli archivi dell'Ufficio. Per detta pratica risulta altresì un verbale di abusivismo n°8529 del 17/06/1988 (prat. 575/A).

Alla luce di quanto sopraesposto si può affermare che gli immobili oggetto di stima immobiliare sono stati realizzati in maniera difforme dal progetto approvato il 11/01/1988 e presentano delle difformità dal punto di vista urbanistico, catastale e strutturale.

Dal 1988 in poi non è stata presentata alcuna pratica edilizia, neanche in sanatoria come accertato presso l'Ufficio urbanistica comunale; a questo si aggiunge la considerazione tecnica che per regolarizzare le difformità dell'immobile, nell'ipotesi di presentare una pratica edilizia, si dovrebbe avere la doppia conformità urbanistica, intesa al momento della realizzazione delle opere e al momento della presentazione.

L'aggiudicatario, nel rispetto di quanto dettato dalle Norme Tecniche di Attuazione (in allegato con la zonizzazione di piano ed il regolamento edilizio sia del vecchio che del nuovo PRG) e dal Genio Civile, potrà presentare in futuro un progetto con l'obiettivo di tentare di regolarizzare le difformità riscontrate per l'intero edificio, superando le problematiche urbanistiche e strutturali accertate; il raggiungimento di tale obiettivo, però, non è garantito e potrebbe essere molto oneroso dal punto di vista economico. Infatti per



l'ottenimento della sanabilità delle opere, oltre al rispetto dei parametri urbanistici, è necessario eseguire delle verifiche strutturali sismiche dell'intero edificio di via Tagliamento n°18, verifiche che esulano dal mandato conferito al C.T.U. Se tali verifiche evidenziassero il non rispetto della normativa antisismica attualmente vigente, sarebbe necessario eseguire mirati e specifici interventi di adeguamento sia in fondazione che nelle strutture verticali e orizzontali.

È altresì opportuno sottolineare l'incertezza della stima dei volumi realizzati nell'unità immobiliare del piano secondo perché all'interno di quest'ultima il C.T.U. non ha titolo per entrare in quanto non oggetto di procedura esecutiva immobiliare.

Pertanto non è possibile né stabilire se le opere abusivamente realizzate potranno essere regolarizzate, né procedere, in caso di soluzione, ad una esatta determinazione dei costi necessari, data la stretta dipendenza di molteplici fattori, urbanistici e strutturali previo accordo oneroso di più soggetti proprietari interessati dagli interventi.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto a redigere l'APE e trasmetterlo presso il catasto energetico della regione Sicilia per l'immobile ad uso residenziale, nello stato attuale; infatti l'unità immobiliare ne era risultata sprovvista a seguito dell'ispezione del 29/01/2020, eseguita anche al catasto impianti termici, sul portale della regione Sicilia (in allegato ispezioni del 29/01/2020 e prot. di trasmissione dell'APE del 07/02/2020).

Le planimetrie catastali dei due immobili oggetto di stima dovranno essere aggiornate in quanto non conformi allo stato dei luoghi rilevato (in allegato bozza di planimetrie catastali, tav. n°4 e 5 in sc. 1:200).

Il deprezzamento del valore degli immobili rispetto ai valori commerciali correnti, a seguito delle irregolarità edilizie sopra riscontrate ed esplicitate e che non è possibile



quantificare con esattezza, si tradurrà in una decurtazione del 25% dal valore di mercato ottenuto utilizzando i valori commerciali correnti.

3.b.1 Ipotesi di comoda divisibilità degli immobili

In relazione alla comoda divisibilità degli immobili oggetto di perizia in favore della procedura si fa presente che entrambi non sono divisibili, senza alterarne la funzionalità e la distribuzione planimetrica, poiché a ciascuno di essi si accede da un unico ingresso.

4. APPARTAMENTO SITO AL PIANO PRIMO IN PRIOLO G., VIA TAGLIAMENTO N°18, DISTINTA NEL N.C.E.U. AL FOGLIO N°79, PART. N°211, SUB 3

4.a Indicazione ed individuazione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare, a destinazione abitativa, è ubicata a Priolo G. (SR), latitudine 37,148695°, longitudine 15,186725°, piano primo, con ingresso dal vano scala posto sulla via Tagliamento al civico n°18. L'immobile è attualmente abitato dal [REDACTED], così come risultava durante i sopralluoghi eseguiti dal sottoscritto.

L'immobile risulta censito nel N.C.E.U. al foglio n°79, part. n°211, sub 3, cat. A/3, consistenza 6 vani, rendita catastale € 266,49, di proprietà del sig. [REDACTED] ([REDACTED]). Esso confina, a partire da nord ed in senso orario, con area libera della stessa ditta, proprietà di terzi, via Tagliamento e proprietà di terzi (ved. tav. 4 in sc. 1:200 e foto allegate).

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare è conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.

4.b Descrizione complessiva e sintetica dell'unità immobiliare

L'appartamento di piano primo è composto da cucina, soggiorno, disimpegno,



ripostiglio, due camere da letto, lavanderia e bagno.

I pavimenti sono in ceramica, i battiscopa in marmo, gli infissi esterni sono, in cucina e nel soggiorno, in alluminio con vetro camera protetti da persiane anch'esse in alluminio, nelle camere, lavanderia e bagno in alluminio con vetri tradizionali e struttura in monoblocco in lamierino protetti da avvolgibili in PVC; il balcone posto a nord è chiuso con una struttura in alluminio preverniciato chiusa a vetri. Le porte interne sono in legno tamburato, l'intonaco interno ed esterno del tipo civile, la tinteggiatura delle pareti eseguita con pittura lavabile tipo ducotone, le pareti del bagno, della lavanderia e della cucina sono rivestite con piastrelle di maiolica fino ad un'altezza di m.2,20 circa da terra, i tramezzi interni sono in laterizio forato dello spessore di cm.8. L'immobile è dotato di impianti idrico ed elettrico sottotraccia, quest'ultimo privo della certificazione ai sensi della L.37/08, di tre unità di climatizzazione caldo-freddo, marca Toshiba, e di uno scaldacqua a metano.

L'altezza netta tra pavimento e soffitto è di m. 3,12 circa, la superficie lorda commerciale complessiva, calcolata mediante Autocad, è di mq. 133,91 circa (ved. tav. n°1 in sc. 1:100 e foto allegate).

Lo stato di conservazione di tutti i manufatti all'interno ed all'esterno è sufficiente, nel succello del balcone del piano secondo, posto a nord, si vede qualche segno di infiltrazione di acqua proveniente dal piano superiore; occorre qualche mirato intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per tenere conto della svalutazione dell'immobile rispetto al nuovo, si utilizzerà un coefficiente pari a 0,85 che corrisponde ad una svalutazione del 15%. Ai fini della stima si terrà conto della destinazione abitativa dell'immobile.



4.c Stato di possesso dell'unità immobiliare

Al momento dei sopralluoghi del 22/10/2019, 11/01/2020 e 24/01/2020 l'immobile risultava abitato da [REDACTED]

4.d Vincoli ed oneri giuridici dell'immobile

Per accertarsi dell'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile il sottoscritto ha fatto eseguire ispezione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa in data 11/10/2019 (ved. in allegato risultanze dell'ispezione).

4.d.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Non risultano vincoli relativi a domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, altri pesi o limitazioni d'uso.

4.d.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Dall'ispezione eseguita presso il servizio di Pubblicità Immobiliare, attestata anche dalla relazione notarile del Notaio [REDACTED] posta all'interno del fascicolo di parte e prodotta dal creditore procedente, risultano i seguenti vincoli:

- iscrizione del 21/02/2008, Registro Particolare n°795, Registro Generale n°4171. Pubblico Ufficiale [REDACTED], rep. n°24875/12464 del 19/02/2008. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO. Nota disponibile in formato elettronico.
- trascrizione del 13/06/2019, Registro Particolare n°8458, Registro Generale n°10636. Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA rep. n°1733 del 29/04/2019. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico.



4.d.3 Altre informazioni per l'acquirente

L'edificio in cui ricade l'immobile attualmente non è sottoposto ad amministrazione di tipo condominiale e pertanto non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione, nè spese straordinarie già deliberate e non risultano eventuali cause in corso.

Per quanto riguarda l'individuazione dei proprietari nel ventennio precedente e l'eventuale elencazione di ciascun atto di acquisto, come si evince dalla visura catastale storica allegata e dalla relazione notarile del Notaio [REDACTED] posta all'interno del fascicolo di parte, l'immobile è attualmente di proprietà del [REDACTED].

Al [REDACTED] pervenne giusto atto di donazione rogato dal notaio [REDACTED] in data 17/10/1974 (in allegato), trascritto il 24/10/1974 ai nn° 18486/15346 da potere di [REDACTED] e [REDACTED]).

4.e Valutazione complessiva dell'immobile

Ai fini della stima di seguito si indicano, in formato tabellare, i coefficienti più comunemente utilizzati per il calcolo della superficie commerciale:

4.e.1 Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale negli edifici civili	
Tipo di superficie	%
Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni	100
Muri perimetrali interni	50
Cantina, soffitta, locali di sgombero	20-35
Taverna o mansarda (locali accessori nel piano interrato o nel piano sottotetto)	50
Balconi o terrazze scoperti	30-35
Balconi coperti	30-50
Balconi coperti con divisioni laterali in muratura	50
Verande, logge	65-90
Giardino di proprietà esclusiva	1-5



Per tenere conto dello stato di manutenzione dei manufatti, si utilizzerà un coefficiente pari a 0,85, ricavato dalla tabella 4.e.2 seguente, che corrisponde ad una svalutazione del 15%:

4.e.2 Coefficienti per lo stato di manutenzione			
Età dell'edificio	Ottimo	Normale	Sufficiente/Scadente
20-40 anni	Fino ad 1,05	1	Fino a 0,9
Oltre 40 anni	Fino ad 1,1	1	Fino a 0,8

Nella tabella che segue si riportano la superficie lorda commerciale, calcolata mediante Autocad nelle tavole grafiche allegate, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione e le condizioni di manutenzione:

	Sup. lorda (mq)	Coeff. di calcolo per la sup. comm. (%)	Sup. comm. (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Piano I	133,91	100	133,91	Sud-Nord	Sufficienti
TOTALE SUP. LORDA COMMERCIALE			134,00		

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

METODI DI STIMA UTILIZZATI

Per i fabbricati i metodi di stima generalmente adottati sono:

- 1) - Stima per consistenza



- 2) - Stima per reddito
- 3) - Stima per valore commerciale

Il più probabile prezzo di mercato dell'immobile sarà dato dalla media dei valori ottenuti dai criteri di stima considerati.

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER CONSISTENZA"

Questo metodo di stima consiste nel determinare il costo del fabbricato, prendendo come riferimento il prezzo unitario per unità di superficie (mq.) ed a questo sommare il valore dell'area ad esso fabbricato afferente e l'utile dell'impresa. Per ottenere il più probabile prezzo di mercato si deve tenere conto del deprezzamento subito dall'immobile per il suo stato di conservazione.

Per la tipologia della costruzione e per il tipo di rifiniture il costo a nuovo per unità di superficie si può fissare in €600,00/mq. Per le condizioni manutentive attuali dell'immobile, come già detto ai paragrafi 4.b e 4.f, si terrà conto di un coefficiente 0,85 che corrisponde ad una svalutazione del 15%.

1) Costo di costruzione

La superficie lorda commerciale dell'immobile è di mq 134,00 circa (ved. tav. 1, 2, 3, 4 e 5 allegate):

$$\text{mq. } 134,00 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 80.400,00$$

A detrarre la svalutazione del 15%

$$\text{€ } 80.400,00 \times 15\% = \underline{\text{- € } 12.060,00}$$

$$\text{Restano} \quad \text{€ } 68.340,00$$

2) Valore dell'area

L'area del lotto di terreno afferente all'edificio è pari a:



$$m. (11,50+12,50)/2 \times 17,00 = mq\ 205,70$$

Da informazioni attinte sul posto, in contrattazioni di compravendita recenti avvenute per lotti di terreno aventi caratteristiche similari a quello in oggetto, seppure abbastanza limitata sia l'esistenza di lotti liberi, il valore medio di mercato si può stimare in €150,00/mq e dunque il valore dell'area su cui sorge l'edificio è:

$$mq\ 205,70 \times €\ 150,00 = €\ 30.855,00$$

Per tenere conto della diversa incidenza dell'area sulle tre unità appartenenti allo stesso edificio, aventi diversa destinazione (due appartamenti ed un garage), si considera che la quota del terreno afferente alle due unità abitative è pari all'80%, quella al garage è pari al 20%. Pertanto il valore dell'area relativa all'immobile in oggetto è:

$$€\ 30.855,00 \times 0,80/2 = €\ 12.342,00$$

3) Utile lordo dell'impresa

$$(\text{€}68.340,00 + \text{€}\ 12.342,00) \times 25\% = \text{€}\ 20.170,50$$

Valore dell'immobile

- Costo di costruzione	€ 68.340,00
- Valore dell'area	€ 12.342,00
- Utile lordo dell'impresa	<u>€ 20.170,50</u>

Sommano € 100.852,50

Il valore dell'immobile, calcolato con il metodo della stima per consistenza, è:

$$V1 = \text{€}\ 100.852,50$$

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER REDDITO"

Questo metodo presuppone la conoscenza del reddito lordo di unità immobiliari in zona aventi caratteristiche similari; per ottenere il reddito netto occorre detrarre dal reddito



loro le spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, la perdita per gli sfitti e la inesigibilità, le spese per assicurazione e registrazione, per tasse e imposte (IRPEF, IMU); l'ammontare complessivo di tali spese è pari al 40% del reddito annuo lordo.

Tenuto conto degli allegati valori OMI di locazione per mq di superficie, valori peraltro confermati dalle notizie attinte sui luoghi, il reddito lordo annuo per immobili di uguali caratteristiche e consistenza si può stabilire in € 3.960,00.

Reddito annuo lordo dell'unità immobiliare = € 3.960,00

Detrazioni spese per manutenzione, per imposte, assicurazione ecc.

$$€ 3.960,00 \times 40\% = - € 1.584,00$$

Il reddito netto annuo risulta dunque: € (3.960,00 – 1.584,00) = € 2.376,00

Assumendo come tasso di capitalizzazione $i = 3,00\%$ si ottiene il valore:

$$V2 = € 2.376,00 / 3,00\% = € 79.200,00$$

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER VALORE COMMERCIALE"

Di recente nella zona sono avvenute contrattazioni di compravendita di immobili di uguale tipologia di quello in esame e nelle stesse condizioni di conservazione. Il prezzo di vendita di questi immobili, considerando come parametro la superficie e tenuto conto della perifericità della zona, del periodo di costruzione, delle attuali condizioni dell'edificio e delle rifiniture interne ed esterne, è risultato mediamente di € 650,00/mq (ved. valori OMI allegati). La superficie commerciale complessiva dell'immobile è di mq. 134,00 circa per cui il suo valore è:

$$\text{mq } 134,00 \times € 650,00 = € 87.100,00$$

Il valore dell'immobile calcolato con il metodo della stima per valore commerciale è dunque:

$$V3 = € 87.100,00$$



VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore di mercato dell'immobile è dato dalla media dei tre valori ricavati con i metodi di stima considerati:

$$V=(V1+V2+V3)/3=€(100.852,50 + 79.200,00 + 87.100,00)/3= € 89.050,83$$

Il valore di mercato dell'immobile, così come precedentemente detto al paragrafo 3.b, pag. 13, si ottiene decurtando del 25% quello ottenuto con i valori commerciali in uso ed in particolare:

$$€ 89.050,83 \times 0,75 = 66.788,12$$

Pertanto il valore di mercato complessivo dell'immobile a destinazione abitativa, di proprietà del sig. [REDACTED] sito al piano primo, in Priolo G., via Tagliamento n°18, distinto nel N.C.E.U. al foglio n°79, part. n°211, sub 3 è, tenuto conto degli oneri per la regolarizzazione edilizia impossibili da determinare con esattezza ma calcolati come sopra e di un arrotondamento per eccesso, pari ad € 67.000,00 (diconsi euro sessantasettemila/00).

5. GARAGE SITO AL PIANO SEMINTERRATO IN PRIOLO G., VIA TAGLIAMENTO N°16, DISTINTO NEL N.C.E.U. AL FOGLIO N°79, PART. N°211, SUB 2

5.a Indicazione ed individuazione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare, a destinazione garage, è ubicata a Priolo G. (SR), latitudine 37,148695°, longitudine 15,186725°, con ingresso dalla via Tagliamento al civico n°16 ed è posta al piano seminterrato. Questo immobile, al pari del precedente, è attualmente utilizzato dal proprietario [REDACTED]; esso risulta censito nel N.C.E.U. al foglio n°79, part. n°211, sub 3, cat. C/6, rendita catastale €350,67.

Tale immobile confina, a partire da nord ed in senso orario, con proprietà di terzi per tre lati e con la via Tagliamento (ved. tav. 5 in sc 1:200 e foto allegate).



L'intestazione catastale dell'unità immobiliare è conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.

5.b Descrizione complessiva e sintetica del garage

Il garage è composto da un vano e un ripostiglio ed ha un doppio ingresso, carrabile dal civico n°16 e pedonale dal vano scala dell'edificio. Il calpestio è in cemento, le pareti, i soffitti e la struttura in c.a. non sono intonacate, la serranda in alluminio zincato, l'altezza netta tra pavimento e soffitto è di m. 2,94 circa; l'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia sprovvisto della certificazione ai sensi della L.37/08.

La superficie lorda commerciale complessiva, calcolata mediante Autocad, è di mq. 206,91 circa (ved. tav. n°2 in sc. 1:100 e foto allegate). Lo stato di conservazione di tutti i manufatti all'interno ed all'esterno è sufficiente, come si evince dal documentario fotografico allegato. Per tenere conto della svalutazione dell'immobile rispetto al nuovo, si utilizzerà un coefficiente pari a 0,85 che corrisponde ad una svalutazione del 15%. Ai fini della stima si terrà conto della destinazione garage (C/6) dell'unità immobiliare.

5.c Stato di possesso del garage

Al momento dei sopralluoghi del 22/10/2019, 11/01/2020 e 24/01/2020 l'immobile risultava abitato da [REDACTED].

5.d Vincoli ed oneri giuridici del garage

L'ispezione dell'11/10/2019 ha dato le seguenti risultanze (in allegato).

5.d.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Non risultano vincoli relativi a domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, altri pesi o limitazioni d'uso.



5.d.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Risultano i seguenti vincoli:

- iscrizione del 21/02/2008, Registro Particolare n°795, Registro Generale n°4171. Pubblico Ufficiale [REDACTED], rep. n°24875/12464 del 19/02/2008. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Nota disponibile in formato elettronico.
- trascrizione del 13/06/2019, Registro Particolare n°8458, Registro Generale n°10636. Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA rep. n°1733 del 29/04/2019. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico.

5.d.3 Altre informazioni per l'acquirente

L'edificio in cui ricade l'immobile attualmente non è sottoposto ad amministrazione di tipo condominiale e pertanto non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione, nè spese straordinarie già deliberate e non risultano eventuali cause in corso.

Per quanto riguarda l'individuazione dei proprietari nel ventennio precedente e l'eventuale elencazione di ciascun atto di acquisto, come si evince dalla visura catastale storica allegata e dalla relazione notarile del Notaio [REDACTED] posta all'interno del fascicolo di parte, l'immobile è attualmente di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED]).

Al sig. [REDACTED] pervenne giusto atto di donazione rogato dal notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 17/10/1974 (in allegato), trascritto il 24/10/1974 ai nn° 18486/15346 da potere di [REDACTED] e [REDACTED]).



5.e Valutazione complessiva dell'immobile

Ai fini della stima si considerano i coefficienti già indicati a pag. 18 per il calcolo della superficie commerciale.

Per tenere inoltre conto dello stato di manutenzione dei manufatti, si utilizzerà un coefficiente pari a 0,85 che corrisponde ad una svalutazione del 15% (ved. pag. 18).

Nella tabella che segue si riportano la superficie lorda commerciale, calcolata mediante Autocad nella Tav. 1 in sc. 1:100 allegata, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione e le condizioni di manutenzione:

	Sup. lorda (mq)	Coeff. di calcolo per la sup. comm. (%)	Sup. comm. (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Garage al piano Terra	206,91	100	206,91	Sud-Nord	Sufficienti
TOTALE SUP. LORDA COMMERCIALE			207,00		

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER CONSISTENZA"

Per la tipologia della costruzione e per il tipo di rifiniture il costo a nuovo per unità di superficie si può fissare in €150,00/mq. Per le condizioni manutentive attuali dell'immobile si terrà conto, come già detto, di una svalutazione del 15%.

1) Costo di costruzione

La superficie lorda commerciale dell'immobile è di mq 207,00 circa (ved. tav. 2 in sc. 1:100 allegata):



$$\text{mq. } 207,00 \times € 150,00 = € 31.050,00$$

A detrarre la svalutazione del 15%

$$€ 31.050,00 \times 15\% = \underline{- € 4.657,50}$$

$$\text{Restano } € 26.392,50$$

2) Valore dell'area

L'area del lotto di terreno afferente all'edificio, come già detto a pag. 19 è pari a:

$$\text{m. } (11,50+12,50)/2 \times 17,00 = \text{mq } 205,70$$

Il valore medio di mercato, come già detto a pag. 20, si può stimare in €150,00/mq e dunque il valore dell'area su cui sorge l'edificio è:

$$\text{mq } 205,70 \times € 150,00 = € 30.855,00$$

Per tenere conto della diversa incidenza dell'area sulle tre unità appartenenti allo stesso edificio, aventi diversa destinazione (due appartamenti ed un garage), si considera che la quota del terreno afferente alle due unità abitative è pari all'80%, quella al garage è pari al 20%. Pertanto il valore dell'area relativa all'immobile in oggetto è:

$$€ 30.855,00 \times 0,20/2 = € 6.171,00$$

3) Utile lordo dell'impresa

$$(€ 26.392,50 + € 6.171,00) \times 25\% = € 8.140,88$$

Valore dell'immobile

- Costo di costruzione € 26.392,50

- Valore dell'area € 6.171,00

- Utile lordo dell'impresa € 8.140,88

Sommano € 40.704,38



Il valore dell'immobile, calcolato con il metodo della stima per consistenza, è:

$$V1 = € 40.704,38$$

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER REDDITO"

Tenuto conto degli allegati valori OMI di locazione per mq di superficie, valori peraltro confermati dalle notizie attinte sui luoghi, il reddito lordo annuo per immobili di uguali caratteristiche e consistenza si può stabilire in € 1.800,00.

$$\text{Reddito annuo lordo dell'unità immobiliare} = € 1.800,00$$

Detrazioni spese per manutenzione, per imposte, assicurazione ecc.

$$€ 1.800,00 \times 40\% = - € 720,00$$

$$\text{Il reddito netto annuo risulta dunque: } € (1.800,00 - 720,00) = € 1.080,00$$

Assumendo come tasso di capitalizzazione $i = 3,00\%$ si ottiene il valore:

$$V2 = € 1.080,00 / 3,00\% = € 36.000,00$$

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER VALORE COMMERCIALE"

Di recente nella zona sono avvenute contrattazioni di compravendita di immobili di uguale tipologia di quello in esame e nelle stesse scadenti condizioni di conservazione. Il prezzo di vendita di questi immobili, considerando come parametro la superficie e tenuto conto della perifericità della zona, del periodo di costruzione, delle attuali condizioni manutentive interne ed esterne, è risultato mediamente di € 200,00/mq. La superficie commerciale complessiva dell'immobile è di mq.207,00 circa per cui il suo valore è:

$$\text{mq } 207,00 \times € 200,00 = € 41.400,00$$

Il valore dell'immobile calcolato con il metodo della stima per valore commerciale è dunque:

$$V3 = € 41.400,00$$



VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore di mercato dell'immobile è dato dalla media dei tre valori ricavati con i metodi di stima considerati:

$$V=(V1+V2+V3)/3=€(40.704,38 + 36.000,00 + 41.400,00)/3= € 39.368,13$$

Il valore di mercato dell'immobile, così come precedentemente detto al paragrafo 3.b, pag. 13, si ottiene decurtando del 25% quello ottenuto con i valori commerciali in uso ed in particolare:

$$€ 39.368,13 \times 0,75 = 29.526,10$$

Pertanto il valore di mercato complessivo dell'immobile a destinazione garage, di proprietà del sig. [REDACTED], sito al piano seminterrato, in Priolo G., via Tagliamento n°16, distinto nel N.C.E.U. al foglio n°79, part. n°211, sub 2 è, tenuto conto degli oneri per la regolarizzazione edilizia impossibili da determinare con esattezza ma calcolati come sopra e di un arrotondamento per eccesso, pari ad **€ 30.000,00** (diconsi euro trentamila/00).

6. RIEPILOGO E CERTIFICATO DI DEFINITIVA VALUTAZIONE

- | | | |
|--|---|-----------|
| - Valore di mercato dell'unità abitativa sita in via Tagliamento n°18, sub 3 | € | 67.000,00 |
| - Valore di mercato del garage sito in via Tagliamento n°16, sub 2 | € | 30.000,00 |

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Marco Catinella)



ALLEGATI

IMMOBILI NEL COMUNE DI PRIOLO G., PIANI SEMINTERRATO E PRIMO, FOGLIO N°79, PART. N°211, SUB 2 E 3

- Ispezioni ipotecarie;
- Atti catastali;
- Lettera custodia;
- Verbali di sopralluogo;
- Fotografie interne ed esterne delle due unità immobiliari;
- Tavole grafiche n°1, 2, 3, 4 e 5 rappresentanti lo stato dei luoghi, il calcolo delle superfici commerciali lorde degli immobili e le bozze di planimetrie catastali;
- Richiesta Ufficio Tecnico;
- Progetto approvato il 02/04/1978;
- Concessione Edilizia rilasciata in data 11/01/1988;
- Tavole 1 e 2 del progetto approvato in data 11/01/1988;
- Relazione tecnica del progetto approvato in data 11/01/1988;
- Nota di trascrizione;
- Zonizzazione di P.R.G. dell'area in cui ricadono gli immobili;
- Norme tecniche di attuazione del vecchio P.R.G.;
- Regolamento edilizio del vecchio P.R.G.
- Norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.;
- Regolamento edilizio del vigente P.R.G.
- Visura per l'accertamento, presso il portale dell'energia della regione Sicilia,



dell'inesistenza dell'APE dell'unità abitativa e dei climatizzatori al catasto termico della regione Sicilia;

- Istanza e risposta del Genio Civile di Siracusa;
- APE con lettera di trasmissione;
- Valutazioni OMI;
- Relazione tecnico-estimativa con omissis;
- Ricevuta attestante l'invio di copia della perizia alle parti.

