



## TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. OMISSIS/2024**

**Data Udienza comparizione parti 05/12/2024**

Promosso da

**PRISMA SPV S.R.L.**

Contro

**OMISSIS**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Lotto unico:**

**Quota 1/1 del fabbricato sito in Solarino (SR), Via OMISSIS**

**Al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa, Comune di Solarino: Foglio OMISSIS, Particella OMISSIS, sub 1 graffata al OMISSIS Particella OMISSIS sub 2, categoria A4, Piano Terra-Primo.**

0

Dott. Arch. Antonella Rodante, Via Solarino 3/B - 96100 Siracusa  
Iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 520  
mob. ph. 347.8053638 - e.mail: a.rodante@alice.it  
pec.: antonella.rodante@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





## INDICE

Premessa.....	2
1. Risposta al 1° quesito: Verifica della completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c.....	3
2. Risposta al 2° quesito: Comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali alle parti.....	4
3. Risposta al 3° quesito: Identificazione catastale e confini del bene oggetto di pignoramento.....	4
<i>Individuazione dei proprietari nel ventennio precedente ed attuali.....</i>	<i>5</i>
3.1 Corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.....	6
4. Risposta al 4° quesito: Rediga tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati.....	7
4.1 Individuazione dei beni componenti il lotto.....	7
4.2 Descrizione sintetica del bene.....	7
4.3 Stato di possesso.....	12
4.4 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	12
4.5 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	13
4.6 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità.....	13
4.7 Attestato di Prestazione Energetica.....	14
4.8 Valutazione del bene.....	15
<i>    Criterio di stima.....</i>	<i>16</i>
Valore del bene.....	19





## TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

### Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. OMISSIS /2024



Promosso da



**PRISMA SPV S.R.L.**

Contro

**OMISSIS**



### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### **Premessa**

Il G.E. Dott.ssa Alessia Romeo, con decreto del 31/05/2024, disponeva nel procedimento in oggetto una consulenza tecnica, nominando quale esperto estimatore la sottoscritta Arch. Antonella Rodante, con l'incarico di procedere alla esatta individuazione e stima del bene oggetto di espropriazione immobiliare, di proprietà OMISSIS.

In data 04/06/2024, la sottoscritta prestava il giuramento di rito trasmesso a mezzo pec al Tribunale civile di Siracusa, accettando così l'incarico. Successivamente, esaminati gli atti del procedimento depositati all'interno del fascicolo telematico, prima di qualsiasi attività, verificava la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. ed in seguito acquisiva la documentazione catastale, urbanistico-edilizia e, poichè non presente nel fascicolo di parte, copia dell'atto di provenienza del bene.

Quindi la sottoscritta, in accordo con la custode nominata, Avv. Cristina Ferla, con studio in Siracusa, Via Cassaro n. 38, comunicava a mezzo raccomandata a. r. al debitore e pec al creditore, la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali fissate per il 27/06/2024 ore 9,30 (vds. allegato1- Comunicazioni operazioni peritali e avvisi di ricevimento).



Dott. Arch. Antonella Rodante, Via Solarino 3/B - 96100 Siracusa  
Iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 520  
mob. ph. 347.8053638 - e.mail: a.rodante@alice.it  
pec.: antonella.rodante@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



In tale data la scrivente, ricevuto l'avviso dell'avvenuta ricezione della raccomandata da parte del debitore, si recava sui luoghi oggetto di pignoramento, in Solarino, Via OMISSIS, per dare inizio alle operazioni peritali.

Ivi, oltre al custode nominato era presente il debitore, Sig. OMISSIS che consentiva l'accesso all'abitazione, agevolando lo svolgimento delle operazioni.

Quindi la sottoscritta identificato il bene, procedeva con un'attenta analisi dello stato dei luoghi prendendo atto della consistenza, effettuando rilievo metrico, con strumenti di misurazione tradizionali e a laser, e fotografico; inoltre ne verificava lo stato di manutenzione e le condizioni, infine annotava appunti sulle difformità riscontrate con la planimetria catastale riguardo la diversa distribuzione dei vani e compilava il verbale di sopralluogo che veniva sottoscritto dai presenti (vds. allegato 2- Verbale di sopralluogo). Su richiesta della sottoscritta il sig. OMISSIS mi forniva copia dell'atto di compravendita del 23/07/2017 rep. n. OMISSIS rogato in Siracusa presso il Notaio Guarino Nicola, che si produce in allegato (vds. Allegato 3- Atto di compravendita).

Pertanto, sulla scorta degli elementi rilevati in occasione dell'accesso ai luoghi, delle risultanze delle ispezioni catastali e delle informazioni assunte presso le Agenzie immobiliari, comparate con i dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio riguardo al valore commerciale del bene in oggetto, la sottoscritta ha proceduto alla stesura della seguente relazione.

### **1. Risposta al 1° quesito: Verifica della completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c.**

La documentazione ipotecaria e la relazione notarile a firma del Dott. Niccolò Tiecco in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, risulta presente agli atti nella sua completezza ed è corrispondente sia all'ispezione ipotecaria prodotta in atti dal creditore, che ai dati catastali della visura storica per immobile effettuata dalla sottoscritta in data 06/06/2024.

Si rileva che il numero civico dell'immobile n. 93 indicato nella relazione notarile ha tenuto conto di quanto riportato nella visura catastale, ma in realtà è il 107, come indicato nell'Atto di compravendita, nell'atto di pignoramento e nell' ispezione ipotecaria.

## **2. Risposta al 2° quesito: Comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali alle parti.**

Al riguardo, come già detto in premessa, il 06/06/2024 la sottoscritta ha provveduto a comunicare la data d'inizio delle operazioni peritali, a mezzo raccomandata a/r all'esecutato e a mezzo pec al creditore; successivamente la ricevuta di ritorno attestava che in data 14/06/2024 la raccomandata era stata ricevuta dal debitore (vds. allegato1- Comunicazioni operazioni peritali e avvisi di ricevimento).

## **3. Risposta al 3° quesito: Identificazione catastale e confini del bene oggetto di pignoramento**

L'immobile oggetto della perizia è identificato al N.C.E.U. del Comune di Solarino, al Foglio OMISSIS particella OMISSIS sub OMISSIS piano T-1, cat. A/4, consistenza 4 vani, superficie mq 120, Totale, escluse aree scoperte, 116 mq, Via OMISSIS, piano terra-primo, rendita € 119,82 in testa a (vds. allegato 4- Visura storica):

Intestato a OMISSIS nato a Floridia (SR) il 29/03/ OMISSIS, diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Al N.C.T. è individuato al Foglio OMISSIS , particella OMISSIS con qualità ente urbano, Superficie 152 mq.

Dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 2007 l'immobile predecessore era al Foglio OMISSIS Particella OMISSIS e Foglio OMISSIS Particella OMISSIS Via n. 93 OMISSIS Piano T – 1. Con variazione modificativa identificativo del 21/02/200 -allineamento mappe (n. 9762.2/2007) la particella diventa la OMISSIS con sub OMISSIS graffati.

In data 06/06/2024 la sottoscritta ha avanzato all'Ufficio del Territorio di Siracusa la richiesta di copia delle visure catastali, estratto di mappa e planimetria dell'immobile identificato al foglio OMISSIS, particella OMISSIS sub OMISSIS e particella OMISSIS sub OMISSIS graffate, è risultato che le visure dei due sub sono identiche come dati identificativi, dati di superficie, intestatario, classamento, indirizzo e per entrambi i subalterni è associata un'identica planimetria presentata il 05/03/1964 prot. n. 000006725, costituita da piano terra e sottotetto con deposito, soppalco e terrazza (vds. allegato 6- planimetria catastale).

Dott. Arch. Antonella Rodante, Via Solarino 3/B - 96100 Siracusa  
Iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 520  
mob. ph. 347.8053638 - e.mail: a.rodante@alice.it  
pec.: antonella.rodante@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Gli immobili graffati infatti, sono immobili ai quali corrispondono più particelle e subalterni senza una rendita autonoma e in sostanza rappresentano un'unica entità.

Per quanto riguarda i confini del bene, esso confina a nord e ad ovest con le Ditte, ad est OMISSIS con la Ditta OMISSIS o aventi causa e a sud con la Via OMISSIS (vds. allegato 5- Estratto di mappa).

### ***Individuazione dei proprietari nel ventennio precedente ed attuali***



Effettuata visura storica per immobile (vds. allegato 4- Visura storica), esso risulta oggi identificato in N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio OMISSIS, particella OMISSIS, piano T-1, cat. A/4, consistenza 4 vani, superficie 120 mq, totale escluse aree scoperte 116 mq, con le seguenti provenienze:



Immobile predecessore: Via OMISSIS Piano T – 1, Foglio OMISSIS particella OMISSIS, Foglio OMISSIS Particella OMISSIS, rendita: Euro 148,74 (Lire 288.000), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani.



Con denuncia (nei passaggi per causa di morte del 18/06/1996 di OMISSIS nato a Solarino (SR) il 02/01/1923 - UR Sede Siracusa (SR) Registrazione Volume 353 n. 197 registrato in data 31/10/1996) Successione, Voltura n. 7325.4/1996 in atti dal 24/02/1999.



Intestato a:

**dal 18/06/1996 al 23/07/2007**

- OMISSIS OMISSIS nato a Solarino (SR) il 21/10/1925  
dal 21/02/2007 al 23/07/2007 Diritto di Proprieta' per 1/12;
- OMISSIS OMISSIS nato a Solarino (SR) il 04/01/1932  
dal 21/02/2007 al 23/07/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/12;
- OMISSIS nata a Floridia (SR) il 23/08/1931 dal 21/02/2007 al 23/07/2007 Diritto di: Proprieta' per 10/12.



Con Variazione Modifica Identificativo del 21/02/2007 Pratica n. SR0035069 in atti dal 21/02/2007 - Allineamento Mappe (n. 9762.2/2007) si ha la costituzione della particella OMISSIS sub OMISSIS e particella OMISSIS sub OMISSIS.

**Dal 23/07/2007 ad oggi**

OMISSIS OMISSIS nato a Floridia (SR) il OMISSIS, diritto di Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni. Atto di compravendita del 23/07/2007 in Pachino (SR,) Repertorio n. - OMISSIS in atti dal 25/07/2007.

**3.1 Corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.**

L'atto di pignoramento immobiliare del OMISSIS trascritto il 29/04/2024 (R.G. n. 8234, R.P. n. 6591), notificato al debitore OMISSIS il 05/03/2024 a favore di OMISSIS con sede in Roma (RM), C.F.:05028250263, riguarda l'espropriazione immobiliare in danno di OMISSIS, nato a Floridia il OMISSIS, C.F. LRSPLA57C29D636G, proprietà 1/1, per il bene così identificato:

-Immobile n. 1- sito nel Comune di Solarino (SR), Via OMISSIS Catasto Fabbricati Sezione Urbana- Foglio OMISSIS Particella OMISSIS subalterno 1, Natura A/4- Consistenza 4 vani, Piano T-1;

-Immobile n. 2- sito nel Comune di Solarino (SR), Via OMISSIS Catasto Fabbricati Sezione Urbana- Foglio OMISSIS Particella OMISSIS subalterno 2, Natura A/4- Consistenza 4 vani, Piano T-1.

Vi è esatta rispondenza tra i dati identificativi catastali riscontrati nella visura e gli stessi riportati nell'atto di pignoramento, ma si precisa che pur essendo catastalmente individuati come due subalterni, in realtà sono un unico immobile e quindi unico lotto composto da un solo bene: casa popolare per civile abitazione su due piani.

Dott. Arch. Antonella Rodante, Via Solarino 3/B - 96100 Siracusa  
Iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 520  
mob. ph. 347.8053638 - e.mail: a.rodante@alice.it  
pec.: antonella.rodante@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**4. Risposta al 4° quesito: Rediga tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati.**

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un unico lotto formato da una singola unità immobiliare indipendente che si eleva su due piani.

**4.1 Individuazione dei beni componenti il lotto**

Il bene componente il lotto è unico.

Tipologia: fabbricato per civile abitazione risalente agli anni '60, si eleva su due piani fuori terra ed è composto da n. 6 vani: 4 al piano terra e 2 al piano primo.

Ubicazione, Solarino Via OMISSIS;

Coordinate GPS: Lat. 37.10160546, Long. 15.115414165.

In testa a:

- OMISSIS OMISSIS nato a Floridia (SR) il OMISSIS, Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Atto di Compravendita del 23/07/2007 in Notaio Nicola Guarino, Pachino (SR) Repertorio n. OMISSIS.

**4.2 Descrizione sintetica del bene**

Proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile sito in Solarino, 96010, Via OMISSIS, consistente in un fabbricato per civile abitazione che si eleva su due livelli, piano terra e primo, collegati da scala interna in c.a., copertura mista sia a terrazza che a falde.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata in zona centrale dell'abitato di Solarino, comune ad ovest di Siracusa, da cui dista 17 Km ed è raggiungibile percorrendo la S.S. 124 per Floridia- Solarino. Pur essendo il più piccolo comune della provincia, è il terzo maggior comune per densità abitativa dopo Siracusa e Floridia.

La viabilità principale è rappresentata dalla SS 124 Siracusana che lo collega con Floridia, Siracusa e Palazzolo Acreide, la SS 114 che lo collega con Catania, la SP 28 Solarino, Fusco, Sortino, che attraversa la Valle dell'Anapo, la SP 36 Solarino-Diddino che

Dott. Arch. Antonella Rodante, Via Solarino 3/B - 96100 Siracusa  
Iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 520  
mob. ph. 347.8053638 - e.mail: a.rodante@alice.it  
pec.: antonella.rodante@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la collega con Priolo, Belvedere e Città Giardino, la SP 76 Diddino- Monte Climiti-Saiazza che la collega con Sortino e Melilli, la SP. 78 Balatazza-Trigona che si innesta nella SS 124.

La zona residenziale nella quale è ubicato l'immobile in oggetto è centrale, limitrofa al centro storico e ai servizi di prima necessità.

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle vicinanze insistono supermercati, negozi, attività commerciali e artigianali, ufficio postale, farmacia e l'Istituto comprensivo E.Vittorini (vds. allegato 7- Stimatrix- For Maps, Individuazione particella).

Trattasi di un abitato per lo più costituito da case terrane unifamiliari risalenti agli anni '40-60 con tipologia prevalente di casa con corte privata interna, in parte modificate nel tempo ed ampliate con sopraelevazione di uno o due piani (vds. allegato 8- Geolocalizzazione da Google Earth).

In quegli anni la popolazione era prevalentemente rurale e costituita per la maggior parte da braccianti agricoli, artigiani e piccoli commercianti per cui le attività principali erano l'agricoltura e la pastorizia.

Tale assetto economico-sociale, che sopravvisse fino alla prima guerra mondiale, si rispecchiava perfettamente nella struttura urbana del paese.

Il fabbricato si eleva su due piani fuori terra ed essendo in adiacenza ad altri edifici della stessa tipologia edilizia sui tre lati, ha unico prospetto libero a sud, sulla Via OMISSIS. Le uniche aperture che si rilevano sono sulla facciata principale: al piano terra un portone d'ingresso con sopraluce ed una finestra, al piano primo una finestra e due porte-finestra con balcone. Il tetto è a due falde con struttura in travi di legno e a terrazza in laterocemento (vds. allegato 9 -Rilievo fotografico).

Esaminando l'impianto del corpo di fabbrica se ne deduce che quello originario fu realizzato intorno agli anni '40 con struttura in muratura portante, come le case rurali dell'epoca si elevava su un solo piano ed era composto da 2 vani con cortile interno-orto, oltre il quale vi era una pagliera; le due case terrane adiacenti danno una chiara idea di come si presentasse l'edificio prima della sopraelevazione in quanto ricalcava la tradizione rurale dell'abitato; successivamente, nel 1964, come gran parte degli edifici della zona, fu oggetto di

lavori di modifiche consistenti nell'ampliamento e sopraelevazione che sono riportati nella planimetria catastale presentata in data 05/03/1964 a nome della Ditta OMISSIS.

In seguito (presumibilmente ante 1967) l'immobile fu oggetto di ulteriori modifiche interne, di prospetto, di ampliamento della copertura per maggior consistenza della parte abitabile, per le quali non risulta presentata alcuna pratica edilizia e neanche denuncia di variazione al Catasto fabbricati.

Richiesto presso l'Agenzia del territorio di Siracusa l'estratto di mappa, foglio OMISSIS particella OMISSIS si evince che la sagoma del fabbricato riporta la situazione ante 1964 ovvero due corpi di fabbrica posti a nord e a sud della particella, collegati da una area scoperta (vds. allegato 5- estratto di mappa).

Le modifiche riscontrate consistono in una **diversa distribuzione interna dei vani rispetto alla planimetria catastale del 1964, ampliamento e modifiche di prospetto.**

Tale difformità catastale è evidenziata nell'elaborato tecnico progettuale che illustra le tre planimetrie in allegato del piano terra e primo: stato di fatto, riproduzione della planimetria catastale e demolizioni/ricostruzioni (vds. allegato 10- Elaborato progettuale, Tavola Unica).

Di seguito si elencano le difformità rilevate tra stato dei luoghi e planimetria catastale:

Al piano terra

1. Riduzione della superficie del vano oggi corrispondente al salone trasformandolo in un vano cieco, a favore della costruzione di un disimpegno-corridoio con accesso alla cucina;
2. Demolizione di tramezzi di bagno e latrina, a formare una zona notte con disimpegno tra bagno e camera da letto a nord con pozzo luce;
3. Realizzazione di muro di tamponamento per formare un piccolo pozzo luce vicino la scala.

Ne consegue che alcuni vani siano ciechi o con illuminazione naturale insufficiente pertanto non soddisfano i rapporti aeroilluminanti prescritti dal regolamento edilizio in quanto a norme igienico sanitarie.

Al piano primo

1. Ampliamento superficie del soppalco;

Dott. Arch. Antonella Rodante, Via Solarino 3/B - 96100 Siracusa  
Iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 520  
mob. ph. 347.8053638 - e.mail: a.rodante@alice.it  
pec.: antonella.rodante@archiworldpec.it

2. Ampliamento del terrazzino con costruzione di soletta a sbalzo- balcone con ringhiera in ferro, sul prospetto di Via OMISSIS;
3. Prolungamento della falda a copertura del terrazzino;
4. Ampliamento del terrazzo a copertura del cortiletto.

Gli interventi di cui sopra non solo hanno variato la consistenza (in termini di superficie, numero di vani e volume) e la distribuzione dei vani ma anche a livello strutturale vi sono stati degli interventi che avrebbero comportato un deposito di calcoli strutturali alla Prefettura di Siracusa, ai sensi del Decreto-legge del 15 novembre 1939 n. 2229, in quanto realizzati prima del 1971.

Per quanto attiene alla parte strutturale, da un attento esame del corpo di fabbrica originario, casa rurale, si nota chiaramente che si discosta dalla parte di ampliamento edificata in epoca successiva, ma comunque anteriore all'anno 1964, per lo spessore rilevante della muratura portante (0,45/0,60 m); inoltre il prolungamento del corpo principale verso nord, riportato nella planimetria catastale, si distingue per la presenza di pilastri in c.a. e del soprastante solaio in laterocemento della copertura a terrazza.

La scala di collegamento al vano deposito e al soppalco al primo piano, si presuppone sia stata realizzata ante 1964, in quanto già presente nella planimetria catastale.

Premesso che non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi e che non è stato possibile reperire eventuale progetto approvato la cui presentazione all'epoca della costruzione non era obbligatorio, la sottoscritta non è in possesso di elementi certi che possano condurre ad opere abusive.

Inoltre la giurisprudenza norma con l' art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/01 l'obbligo di dimostrazione dello stato legittimo per gli immobili realizzati ante '67.

“In un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti quali riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio o altro atto pubblico o privato di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità

immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali”.

Nel caso dell’immobile in oggetto, l’unico documento di riferimento reperito per la datazione delle opere è la planimetria catastale, tutto ciò che si discosta da essa potrebbe essere opera abusiva.

### ***Caratteristiche architettoniche e strutturali del bene***

L’edificio si presenta:

#### **All’esterno:**

- il prospetto principale è intonacato e tinteggiato mostra una grondaia in alluminio con pluviale in pvc; i prospetti laterali del primo piano, trovandosi ad una quota maggiore rispetto agli edifici attigui, mostrano, nell’ultimo tratto sulla strada, la muratura di tamponamento in mattoni a faccia vista corrispondente alla chiusura laterale del balcone su entrambi i lati ed il profilo della falda del tetto rifinito con scossaline di protezione in lamiera verniciata; la falda del tetto lato strada è stata prolungata fino al profilo del balcone aggettante su tutta la facciata con pannelli in termocopertura sorretti da una struttura di profili orizzontali e verticali in ferro.

L’altra parte di tetto posta a copertura dei vani in ampliamento è una copertura piana, a terrazza praticabile, pavimentata che presenta un parapetto con muri perimetrali sui tre lati, intonacati e tinteggiati e due lucernari costituiti da lastre in policarbonato.

Stato di manutenzione: buono

#### **All’interno:**

-Al piano terra: presenza di tramezzi, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimenti e rivestimenti in ceramica discreto stato di conservazione, pavimento della parte della casa originaria in marmette di cemento, stato conservazione buono, portaoncino d’ingresso in alluminio con sopra luce e fianco luce, porte in legno laccato e in mdf, stato buono; infissi esterni: tapparelle in plastica e persiana in alluminio, infissi interni finestre e portefinestre in alluminio doppio vetro a taglio freddo, tutti in stato buono; scala in muratura con gradini rivestiti in marmo.

Si rilevano tracce di umidità di risalita sul muro del disimpegno della zona notte, in adiacenza all'edificio attiguo, nel pozzo luce e di condensa nella camera nella zona disimpegno notte.

- Al piano primo: tetto con travi in legno a vista, pareti e tramezzi intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica stato medio; porte in legno laccato, infissi esterni persiane in alluminio, scuri in legno, infissi interni: finestre e portefinestre in legno e doppio infisso in alluminio con doppio vetro a taglio freddo, stato buono.

- Presenza di impianti idrico, elettrico, fognario, citofonico;  
- Assenza di impianto di riscaldamento, vi è un solo un climatizzatore a pompa di calore nella cucina del piano primo, ma non è funzionante;  
- Presenza di scaldacqua elettrico.

#### **Consistenza del bene**

PIANO TERRA: Superficie netta circa 109 mq, superficie lorda mq 142, considerando i muri perimetrali alla linea di mezzeria, altezza interna m 3.30; spessore muri perimetrali m. 0,45, tramezzi 0,30/ 0,10 /0,15 m.

#### PIANO PRIMO:

Superficie netta circa 47 mq, superficie lorda circa 57 mq, altezza interna media 3,55 m; spessore muri perimetrali m. 0,45, muro di spina 0,60 m.

Totale Superficie commerciale al lordo dei muri esterni 199 mq.

**Le condizioni di manutenzione generale del fabbricato sono discrete.**

**Destinazione urbanistica:** L'immobile ricade nel PRG del Comune di Solarino in zona B1, art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione classificano la zona come *Abitato completamente edificato*: con concessione singola sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione anche con demolizione e ricostruzione oltre che nuove costruzioni (vds. allegato n. 11 - Scheda norma di PRG).

#### **4.3 Stato di possesso**

Dott. Arch. Antonella Rodante, Via Solarino 3/B - 96100 Siracusa  
Iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 520  
mob. ph. 347.8053638 - e.mail: a.rodante@alice.it  
pec.: antonella.rodante@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





L'immobile è nella disponibilità del debitore ed è utilizzato come abitazione stabile.

#### 4.4 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali e altre trascrizioni pregiudizievoli: Non risulta trascritta o iscritta alcuna formalità pregiudizievole ad eccezione di:

**Ipoteca volontaria n.4376 del 25/07/2007 favore:** Banca per la Casa spa con sede in Milano cf.13263030150 (domicilio ipotecario eletto: Via Tortona n.33, Milano) **contro:** OMISSIS, per € 105.000,00 capitale € 70.000,00 durata 20 anni, derivante da Mutuo atto Notaio Guarino Nicola di Pachino (SR) del 23/07/2007 rep. OMISSIS.

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuna
- Altre limitazioni d'uso: nessuna
- Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale: Certificato di agibilità, a seguito di presentazione SCIA con presentazione al Comune di Solarino di nuovo progetto nel rispetto dei requisiti igienico sanitari.

#### 4.5 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della

vendita a cura e spese della procedura

##### **Trascrizioni:**

Atto giudiziario:

-Pignoramento immobiliare N. OMISSIS del OMISSIS a favore di PRISMA SPV srl sede Roma c.f. 05028250263 (Richiedente: Avv.Giovanni Cultrera via Gattamelata, 6- Ragusa) **contro:** OMISSIS nato a Floridia (SR) il OMISSIS, Pubblico ufficiale: UNEP Tribunale di Siracusa in data 11/03/2024 rep.1151.

#### 4.6 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità



Dott. Arch. Antonella Rodante, Via Solarino 3/B - 96100 Siracusa  
Iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 520  
mob. ph. 347.8053638 - e.mail: a.rodante@alice.it  
pec.: antonella.rodante@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Riguardo la regolarità urbanistica del fabbricato, bisogna considerare che il Comune di Solarino all'epoca della costruzione della casa terrana non era dotato di un reale strumento di pianificazione.

Effettuata ricerca all'ufficio archivio edilizia privata non è stato possibile reperire alcun titolo edilizio relativo al fabbricato oggetto di pignoramento, né certificato di agibilità, in quanto trattasi di immobile vetusto edificato in data anteriore al 1964 quando non era obbligatorio possederlo.

Nell'atto di compravendita del 23/07/2007 rogato dal Notaio Guarino Nicola in Pachino (SR,) Repertorio n OMISSIS., registrato a Noto il 24/07/2007 al n. 1725, all'art.V, il venditore dichiara che l'immobile è stato costruito ante 1° settembre 1967 e che non aveva subito modifiche tali da richiedere concessioni edilizie o in sanatoria e non accenna ad alcuna agibilità (vds. allegato 3-Atto di compravendita).

Il 1° settembre 1967 è infatti entrata in vigore la Legge n. 765, nota come "Legge Ponte", che ha introdotto l'obbligo di licenza edilizia su tutto il territorio comunale, modificando le regole precedenti.

Gli edifici costruiti ante '67 sono quindi considerati legittimi anche senza documentazione tecnica, purché sia possibile dimostrare la loro esistenza e le caratteristiche originali al momento della costruzione.

Pertanto, la scrivente in mancanza di altra documentazione, non ha potuto accertare l'effettiva conformità urbanistica dell'immobile originario ante '64 né dell'ampliamento ante '67, ovvero se lo stato attuale sia conforme o meno ad eventuale progetto approvato.

La difformità edilizia rilevata rispetto alla planimetria catastale non è probatoria ai fini della regolarità urbanistico-edilizia, tale "difformità" andrebbe verificata confrontando lo stato dei luoghi con il progetto autorizzato.

Si fa notare che l'ampliamento della superficie residenziale e le modifiche interne che hanno comportato una nuova distribuzione dei vani, con caratteristiche che non rispettano le norme del regolamento edilizio, quali il salone privo di aperture verso l'esterno e la camera da letto 1, posta all'ingresso, con superficie finestrata insufficiente, a seguito di presentazione del progetto non potevano essere autorizzate dal Comune.



L'immobile è privo di certificato di agibilità.

Pertanto, ai fini dell'agibilità, per regolarizzare il fabbricato sarà necessario presentare una SCIA al S.U.E. del Comune di Solarino e successivo Docfa all'Agenzia del territorio, Catasto di Siracusa per aggiornamento consistenza e planimetria.



#### 4.7 Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile in oggetto, risultava sprovvisto di A.P.E., quindi si è provveduto alla redazione e alla protocollazione presso il Catasto energetico fabbricati della Regione Sicilia. Rientra in classe energetica G con Ep pari a 173,02 Kw/h m<sup>2</sup> anno e scadenza 03/12/2034 (vds. allegato 12-APE).



**Altre informazioni per l'acquirente**

Non vi è condominio, né spese.

#### 4.8 Valutazione del bene



#### INDICAZIONE DELLE SUPERFICI NETTE

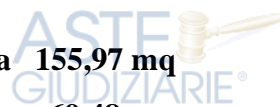
Destinazione	Parametro	Valore reale lordo mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
Camera da letto	Superficie netta	21,80	1,00	21,80
Salone	Superficie netta	15,59	1,00	15,59
Ingresso	Superficie netta	10,50	1,00	10,50
Disimpegno giorno	Superficie netta	16,70	1,00	16,70
Cucina p.t.	Superficie netta	21,35	1,00	21,35
Disimpegno notte	Superficie netta	3,70	1,00	3,70
bagno	Superficie netta	5,54	1,00	5,54
Camera da letto	Superficie netta	14,10	1,00	14,10
Cucina p.1°	Superficie netta	23,00	1,00	23,00
soppalco	Superficie netta	23,69	1,00	23,69
terrazzo	Superficie netta	55,00	0,20	11,00
balcone	Superficie netta	14,48	0,30	4,34



**Superficie netta tot. interna 155,97 mq**

**Superficie esterna 69,48 mq**

**Superficie utile 160,38 mq**



**Superficie commerciale int. 199,00 mq**

**Superficie commerciale est. 15,34 mq**

**Superficie commerciale totale 214,34 mq, approssimata a 214 mq**

**INDICAZIONE DELLE SUPERFICI FINESTRATE PIANO TERRA**

LOCALE	MQ	INFISSO	MQ	MQ INF/MQ LOC	RAPPORTO AEROILLUMINANTE
CAMERA DA LETTO 2	14,1	1,00x1,65	1,65	0,12	>0,125
BAGNO	5,54	1,00x1,65	1,65	0,30	>0,125
CUCINA	21,35	(1,00x2,70)+ (1,00x1,65)	4,35	0,20	>0,125
SALONE	15,59	-	0	-	<0,125
CAMERA DA LETTO 1	21,8	1,00x2,00	2	0,09	<0,125

***Criterio di stima***

Riguardo il bene in oggetto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche già descritte, si ritiene opportuno adottare un criterio di stima che consiste nel mediare i valori ottenuti dalla stima con procedimento *analitico* e *sintetico*.

In particolare, quale procedimento **analitico**, si adotta la capitalizzazione del reddito del bene oggetto di stima.

La capitalizzazione del reddito avviene attraverso la comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di confronto di prezzo noto mediante un parametro di stima, ovvero il saggio di capitalizzazione (s); il Valore del bene (V) è quindi dato dal rapporto tra Reddito netto (Rn) e saggio di capitalizzazione (s).

Tenuto conto delle caratteristiche, Consultata la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, Comune di Solarino, per il primo semestre del 2024, se ne stima il canone locativo mensile per immobili simili, in zona semicentrale, abitazioni di tipo economico- stato di conservazione normale, min. € 1,60/mq - max € 2,3/mq (vds. all.13- Banca dati Osservatorio Immobiliare Siracusa).

Inoltre bisogna considerare le detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio su base annua del 4%.

Il procedimento **sintetico** di stima conduce alla valutazione del bene oggetto di stima, confrontandolo con altri beni simili di prezzo noto compravenduti di recente.

Dott. Arch. Antonella Rodante, Via Solarino 3/B - 96100 Siracusa  
Iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 520  
mob. ph. 347.8053638 - e.mail: a.rodante@alice.it  
pec.: antonella.rodante@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



La sottoscritta, applicherà come criterio di stima per la determinazione del valore, il metodo comparativo, ovvero quel procedimento che perviene alla valutazione del bene applicando alla superficie dello stesso, il prezzo unitario medio corrente nel mercato di Siracusa, anche in relazione alla sua ubicazione e appetibilità, nonché in relazione al contingente momento economico, in funzione della domanda e dell'offerta per immobili della stessa tipologia.

Preventivamente, per l'applicazione di tale metodo, si è dovuto procedere con una serie di accertamenti e di indagini conoscitive sul mercato, fatto riferimento alle caratteristiche prima elencate, sulla scorta dei dati ricavati dalla consultazione delle Agenzie Immobiliari locali mediate dalla valutazione di immobili di tipologia e vetustà.

Da tali indagini sono scaturiti una serie di valori che, rapportati all'unità di consistenza del bene, hanno fornito comparativamente il più probabile valore medio di mercato del bene in esame. Successivamente, tale valore sarà soggetto ad adeguamenti e correzioni avuto riguardo alla situazione urbanistico-edilizia e ai costi da sostenere per regolarizzare le difformità.

Si assegnerà quindi un valore della superficie commerciale, a metroquadro.

Premesso il criterio di stima nonché tutte le constatazioni inerenti, si procede alla valutazione del bene.

Procedendo all'applicazione del metodo risulta:

### **CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Si stima quale valore locativo medio/mq € 2,30 mese.

Reddito annuo lordo (mq 214,00 x 2,30 euro/mq) x 12 = Euro 5.906,40-

Detrazione per sfitto, inesigibilità etc.: 30% 1.771,92

Reddito annuo netto € 4.188,48

#### **Valore per capitalizzazione del reddito**

4.188,48 € x 100/4 = **Euro 104.712,00**

Dott. Arch. Antonella Rodante, Via Solarino 3/B - 96100 Siracusa  
Iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 520  
mob. ph. 347.8053638 - e.mail: a.rodante@alice.it  
pec.: antonella.rodante@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## CALCOLO DEL VALORE CON STIMA SINTETICA O COMPARATIVA

Tenendo conto che, da un'indagine effettuata, sia consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari in Siracusa, che le Agenzie immobiliari locali, il più probabile prezzo unitario di mercato, per edifici con caratteristiche simili a quello oggetto della stima nella zona semicentrale ove il bene è ubicato, si può considerare oscillante intorno a un minimo di € 390/mq e un massimo € 550/mq,

Considerata la tipologia di abitazione di tipo economico, casa popolare, le sue condizioni intrinseche (stato di manutenzione interno ed esterno) ed estrinseche (ubicazione, servizi), si assegnerà un valore medio di € 500,00/mq di superficie lorda.

Le spese relative alla regolarizzazione urbanistica verranno decurtate dal valore finale, per cui si considererà un ulteriore abbattimento sul valore ottenuto dalla media dei due procedimenti.

Tutto ciò premesso, si procede alla stima del lotto, assegnando all' immobile il valore al metroquadro.

$$€ 500,00 \times 214 \text{ mq} = € \mathbf{107.000,00 \text{ valore con stima sintetica}}$$

Valore del fabbricato, operando la media aritmetica tra i due valori, calcolati con i metodi sopra esposti, in considerazione che essi siano di poco differenti:

$$€ (104.712,00 + 107.000,00) / 2 = € \mathbf{105.856,00}$$

Applicati gli abbattimenti dati dalle spese di:

1. presentazione progetto di modifiche con pratica edilizia SCIA al Comune di Solarino per modifiche interne e di prospetto ai fini del rispetto delle norme igienico-sanitarie con corretti rapporti aeroilluminanti, circa € 4.000,00;
2. Presentazione certificato di idoneità statica al Genio Civile, circa € 1.000,00;
3. lavori di modifiche e integrazione della superficie finestrata nei vani con illuminazione e aerazione naturale insufficiente o mancante, circa € 20.000,00;
4. Presentazione Docfa con nuova planimetria al Catasto di Siracusa, 450 €;
5. certificato di agibilità, circa € 1.000,00.

**Totale abbattimento € 26.450,0**

18

Dott. Arch. Antonella Rodante, Via Solarino 3/B - 96100 Siracusa  
Iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 520  
mob. ph. 347.8053638 - e.mail: a.rodante@alice.it  
pec.: antonella.rodante@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**Valore del bene**

Ricalcolando si ha:

€ (105.856,00 – 26.450,00) = **€ 79.406 ,00**



**UNICO LOTTO: VALORE DELLA QUOTA 1/1 del fabbricato sito in Solarino,  
Via OMISSIS, - Piano terra e primo, Foglio OMISSIS Particella OMISSIS sub 1 e  
Particella OMISSIS sub 2, graffate, categoria A/4.**

Confinante con le Ditte OMISSIS, o aventi causa e Via OMISSIS.



**PREZZOBASE: € 79.406,00**

**(diconsisettantanovemilaquattrocentosei/00)**

Per quanto sopra esposto, si rimane a disposizione della S.V. e si rassegna la presente relazione alla quale sono **allegati**:

1. Comunicazione operazioni peritali e avvisi di ricevimento;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Atto di compravendita;
4. Visura storica;
5. Estratto di mappa;
6. Planimetria catastale;
7. For Maps- Individuazione p.lla OMISSIS;
8. Geolocalizzazione con Google Earth;
9. Rilievo fotografico;
10. Elaborato progettuale: rilievo dello stato di fatto;
11. Scheda norma di PRG;
12. APE;
13. Banca dati OMI;
14. Istanza di liquidazione;
15. Ricevute spese sostenute.



Siracusa, 30/10/2024



L'esperto estimatore

Arch. Antonella Rodante

Antonella  
RODANTE  
2002

19

Dott. Arch. Antonella Rodante, Via Solarino 3/B - 96100 Siracusa  
Iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 520  
mob. ph. 347.8053638 - e.mail: a.rodante@alice.it  
pec.: antonella.rodante@archiworldpec.it

