



TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE



ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ISCRITTA AL N° 112 DEL R.G.ES. ANNO 2018



PROMOSSA DA: [REDACTED],

rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]



CONTRO: [REDACTED]



RELAZIONE DI STIMA



G.E.: Dott.ssa Chiara **Salamone**

data udienza: 12.12.2019



Siracusa, li 27 settembre 2019






██████ - ██████



INDICE

| | | |
|--|---|-----------|
| 1. PREMESSE | | 3 |
| 2. OPERAZIONI PRELIMINARI | | 9 |
| 3. DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI | | 14 |
| 3.1 LOTTO 1 | | 14 |
| 3.1.1 | Dati catastali e confini | 14 |
| 3.1.2 | Ubicazione | 15 |
| 3.1.3 | Stato di possesso | 16 |
| 3.1.4 | Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene | 16 |
| 3.1.5 | Situazione urbanistica | 17 |
| 3.1.6 | Descrizione analitica dei beni | 19 |
| 3.2 LOTTO 2 | | 21 |
| 3.2.1 | Dati catastali e confini | 21 |
| 3.2.2 | Ubicazione | 21 |
| 3.2.3 | Stato di possesso | 22 |
| 3.2.4 | Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni | 23 |
| 3.2.5 | Situazione urbanistica | 24 |
| 3.2.6 | Descrizione analitica dei beni | 25 |
| 4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI | | 28 |
| 4.1 LOTTO 1 | | 29 |
| 4.1.1 | Consistenza immobiliare | 29 |
| 4.1.2 | Stima per costo di costruzione | 29 |
| 4.1.3 | Stima per confronto | 30 |
| 4.1.4 | Stima per capitalizzazione del reddito | 30 |
| 4.1.5 | Stima del più probabile valore venale | 31 |
| 4.2 LOTTO 2 | | 31 |
| 4.2.1 | Consistenza immobiliare | 31 |



██████ - ██████████



| | |
|-------|--|
| 4.2.2 | Stima per costo di costruzione |
| 4.2.3 | Stima per confronto |
| 4.2.4 | Stima per capitalizzazione del reddito |
| 4.2.5 | Stima del più probabile valore venale |



| |
|----|
| 31 |
| 32 |
| 32 |
| 33 |

5. CONCLUSIONI



33





1. PREMESSE

Innanzi al Tribunale di Siracusa è pendente la procedura esecutiva immobiliare iscritta al N. 112/2018 del R.G.Es. promossa dalla [REDACTED] contro il signor [REDACTED].

In data 18.11.2011 il Tribunale di Siracusa in persona del Giudice del Lavoro emetteva la sentenza iscritta al n. 974/2011 RG SENT LVA nell'ambito del procedimento iscritto al n. 397/2008 RG LAV Trib di Siracusa promosso da [REDACTED] nei confronti [REDACTED] di Siracusa, accogliendo la domanda di parte attorea e condannando [REDACTED] al pagamento della complessiva somma di € 23.318,00 oltre oneri di Legge.

In esecuzione della predetta sentenza [REDACTED], in persona del legale rappresentante pro tempore, provvedeva al pagamento della complessiva somma di € 33.892,85 e, successivamente, proponeva appello avanti alla Corte di Appello di Catania.

La Corte di Appello di Catania, in riforma della sentenza impugnata, condannava l'appellato [REDACTED] alla restituzione delle somme già incassate e al pagamento delle spese processuali di primo e secondo grado di giudizio oltre agli oneri di Legge con sentenza n. 394/2016 RG SENT sezione lavoro del 24.3.2016 resa esecutiva in data 18.7.2016 e notificata all'appellato il 30.7.2016.

[REDACTED], per mezzo dell'avv. [REDACTED], procuratore nominato, considerato che il debitore non provvedeva alla restituzione di



[REDACTED] - [REDACTED]



quanto dovuto, in data 6.9.2017, intimava formale precetto di pagamento della complessiva somma di € 43.180,76 entro giorni 10 dalla avvenuta notifica. Detto atto di precetto veniva notificato al debitore in data 11.9.2016 (ex art. 140 c.p.c).



Constatato che il precetto intimato non aveva esito favorevole, l'ufficiale giudiziario procedeva al pignoramento delle seguenti unità immobiliari:



a) unità immobiliare sita nel comune di Canicattini Bagni, Contrada Bosco di sopra, composta da 12,5 vani, censita al N.C.E.U. del detto comune al foglio 16, particella 330, cat. A/7, classe 2, mq 298, rendita € 1.613,93. Il tutto compreso con ogni altra inerenza e pertinenza ed a quant'altro per legge;



b) unità immobiliare sita nel comune di Siracusa, alla via Arsenale n. 42, piano 5, interno 8 della scala A, composta da 6,5 vani, censita al N.C.E.U. del detto comune al foglio 167, particella 5116 sub 51, cat. A/3, classe 4, mq 164, rendita € 703,96. Il tutto compreso con ogni altra inerenza e pertinenza ed a quant'altro per legge;



e lo notificava, in data 16.2.2018, all'interessato [REDACTED] che lo riceveva, tramite delegato, in data 2.3.2018.



Con atto del 26.3.2018, [REDACTED], per il tramite dell'avv. [REDACTED], che la rappresenta ed assiste, faceva istanza al Tribunale di Siracusa affinché il G.E. volesse disporre la vendita degli immobili pignorati.



All'udienza del 17.1.2019 il G.E., esaminati gli atti della procedura esecutiva immobiliare de quo, visto il deposito dell'istanza di vendita e della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. (relazione notarile del 11.4.2018), nominava il sottoscritto quale C.T.U.



[REDACTED] - [REDACTED]



per la stima dei beni pignorati e invitava il sottoscritto a prestare giuramento in cancelleria entro quindici giorni rinviando per la determinazione delle modalità della vendita all'udienza del 12.12.2019.



In data 21.1.2019 il sottoscritto prestava giuramento in cancelleria secondo la formula di rito e, contestualmente, comunicava di accettare l'incarico contenente tutti i quesiti formulati dal Sig. Giudice e come in appresso sinteticamente riassumibili:



1) **controllare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c.;



2) **comunicare** alle parti costituite l'inizio delle operazioni peritali;

3) **provvedere**:



I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento;



II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;



III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita;



4) **redigere**, quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'esatta indicazione ed individuazione dei beni componenti il lotto;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;



III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente;



██████ - ██████



V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- altri pesi e limitazioni d'uso anche derivanti da regolamenti condominiali;



ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;



iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione;
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia;
- pendenza di eventuali altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



[REDACTED] - [REDACTED]



VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, al verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto



istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini

della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del D.P.R. 380/2001, con



la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 comma I e 3 comma II lettera a) del d. lgs. 192/2005;



IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:
- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;



██████ - ██████



- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- gli adeguamenti e correzioni della stima (stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);
- il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;



X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti



comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o



le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5) **allegare** l'esperto a ciascuna relazione di stima:



- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;



[REDACTED] - [REDACTED]



- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;

6) **depositare** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16bis del d.l. 179/2012

almeno 30 giorni prima dell'udienza;

7) **inviare**, contestualmente al deposito della perizia e almeno 30 giorni prima

dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al

debitore - a mezzo pec per le parti costituite e a mezzo raccomandata con avviso di

ricevimento alle parti non costituite - invitandoli a fargli pervenire, entro 15 giorni

prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà in

udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della

perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8) **referire** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di

accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore;

9) **referire** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di

difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine

assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica

amministrazione, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale

riscontro.

2. OPERAZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, dava inizio alle operazioni peritali in data

22.1.2018 con l'accesso al fascicolo telematico e con la verifica della completezza della

documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 comma II c.p.c. Nel caso specifico



[REDACTED] - [REDACTED]



si constatava la presenza in atti della certificazione notarile ipo-catastale del 11.4.2018, a firma dell'avv. [REDACTED], notaio in [REDACTED], attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.



Dopo l'esito positivo della superiore verifica, atteso che con ordinanza del 17.1.2019 il G.E. aveva nominato custode l'avv. [REDACTED], alla quale aveva chiesto, tra l'altro, di contattare il sottoscritto senza dilazione al fine di programmare le operazioni per eseguire un accesso congiunto in tempo utile a garantire il rispetto del termine di deposito delle relazioni di stima, si concordava con il detto Custode, via mail in data 11.2.2019, la data per un primo accesso congiunto presso gli immobili oggetto di pignoramento, considerato che i tentativi di contattare l'Esecutato, sia telefonici che postali, non avevano sortito nessun effetto. Tale data veniva stabilita nel giorno 28.2.2019.



Ancora prima del previsto sopralluogo, in data 20.2.2019, il sottoscritto faceva istanza, tramite PEC, sia al comune di Siracusa che a quello di Canicattini Bagni affinché codeste amministrazioni volessero fornire in copia, anche telematica, la documentazione urbanistica relativa agli immobili oggetto di procedura esecutiva e contestualmente faceva richiesta delle visure storiche presso il N.C.E.U.



In data 28 febbraio 2019, come concordato, il sottoscritto C.T.U. ed il Custode nominato si incontravano presso l'ingresso dell'immobile di proprietà dell'Esecutato e sito a Siracusa in via Arsenale n° 42 piano V int. 8. Qui si provvedeva ad individuare l'immobile oggetto di sopralluogo e, quindi, si provava a suonare al campanello per verificare la presenza di qualcuno che potesse consentire al Custode di immettersi in possesso



[REDACTED] - [REDACTED]



dell'immobile. Nessuna risposta veniva data. Il Custode ed il sottoscritto, quindi, si recavano all'ufficio anagrafe del comune di Siracusa per verificare la residenza ed il domicilio dell'Esecutato. Qui si apprendeva che l'Esecutato era deceduto in data 10.6.2018 e che risultavano in vita i suoi tre figli:



- a) [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente in via [REDACTED];
- b) [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], emigrato a [REDACTED];
- c) [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente a [REDACTED].



Quindi ci si recava nel comune di Canicattini Bagni, in contrada Bosco di Sopra ove si provvedeva alla esatta individuazione dell'altra unità immobiliare pignorata. Qui si rilevava che l'unità pignorata (villa isolata su lotto di terreno recintato) era stata adibita a temporaneo deposito di autoveicoli (targati e non).



Era presente un congruo numero di autoveicoli in stato di totale inefficienza che oltre a riempire tutte le zone carrabili dell'immobile erano disposti anche fuori dai due cancelli carrabili in modo da non consentire l'accesso all'unità. Risultavano, inoltre, presenti diversi pezzi meccanici smontati, bombole di gas e rifiuti di varia natura che di fatto non consentivano un accesso in sicurezza all'immobile e, pertanto, il Custode chiedeva al sottoscritto di rientrare in sede perché avrebbe provveduto a comunicare al G.E. dello stato di pericolo riscontrato per i successivi provvedimenti dell'Autorità.



[REDACTED] - [REDACTED]



Per il giorno 8 luglio 2019 il Custode concordava con il sottoscritto l'accesso all'immobile sito in Canicattini Bagni dopo aver fissato con il sig. [REDACTED] la data di accesso unitamente al locale Comando di Polizia Municipale.



Una volta consentito l'accesso all'immobile il sottoscritto, unitamente al collaboratore di fiducia, provvedeva a rilevare lo stato dei luoghi tramite accurato rilievo metrico e fotografico dei luoghi anche sulla scorta delle piante catastali ed urbanistiche già ritirate presso in competenti Uffici.



La settimana successiva, precisamente il 15 luglio del 2019, il Custode riconvocava il sottoscritto e la Proprietà o a.c. per effettuare l'accesso all'altro immobile sito a Siracusa in via dell'Arsenale 42.



In tale data il sottoscritto, una volta consentito l'accesso, alla presenza del Custode, dei due figli maschi dell'Esecutato ed al maresciallo maggiore dei Carabinieri, con l'ausilio del collaboratore di fiducia procedeva a rilevare lo stato dei luoghi tramite accurati rilievi metrici e fotografici aiutandosi anche con la pianta catastale depositata al catasto il 26.7.2002 non risultando presente pianta aggiornata dell'immobile presso l'archivio urbanistico del Comune di Siracusa.



Dopo i descritti rilievi si provvedeva alla conseguente restituzione grafica digitale che evidenziava alcune "anomalie" catastali che comportavano una riverifica delle planimetrie storiche dell'immobile presso l'ufficio catastale di Siracusa effettuato in data 19 settembre 2019 tramite la richiesta di un frazionamento depositato il 26.7.2002.



[REDACTED] - [REDACTED]



Una volta in possesso di tutta la documentazione catastale ed urbanistica ritenuta necessaria, sebbene non esaustiva, per l'espletamento dell'incarico conferito, si procedeva con la stesura della presente relazione e, in considerazione della natura, ubicazione e tipologia dei beni immobiliari oggetto di stima, si individuavano due distinti lotti di vendita così costituiti:

LOTTO 1

- ✓ Immobile residenziale sito in via dell'Arsenale 42 - scala A piano V interno 8 - a Siracusa e distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 167, Particella 5116 sub 51, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza di vani 6.5, S.C. mq 164 e Rendita Catastale € 704,96;

LOTTO N.2

- ✓ Immobile residenziale sito in c.da Bosco di Sopra 192 a Canicattini Bagni, piani seminterrato, terra e primo e distinto al N.C.E.U. del Comune di Canicattini Bagni al Foglio 16, Particella 330, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza di vani 12,5 e Rendita Catastale € 1.613,93.



3. DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI**3.1 LOTTO 1****3.1.1 Dati catastali e confini**

L'unità in oggetto risulta come segue censita e distinta al N.C.E.U. del Comune di

Siracusa:

| Ditta | Diritti e oneri reali | Codice Fiscale | Fg. | P.IIa | sub | Cat. | Classe | Consistenza | | Rendita |
|------------|-----------------------|----------------|-----|-------|-----|------|--------|-------------|-----------------------------------|----------|
| | | | | | | | | vani | m ² /(m ²) | |
| [REDACTED] | Proprietà 1/1 | [REDACTED] | 167 | 5116 | 51 | A/3 | 4 | 6,5 | 164 / (156) | € 704,96 |

Da un confronto tra la piantina catastale in atti e lo stato dei luoghi, per come rilevato dal sottoscritto, non sono emerse differenze di distribuzione interna. Appare evidente, però, sulla scorta della visura storica allegata, che in data 26.7.2002 è stato protocollato presso l'ufficio catastale competente un frazionamento dell'immobile per trasferimento di diritti (n. 16136.1/2002 prot. N. 104404) dal quale si evince chiaramente che l'immobile vede ridotta la sua estensione di un vano. Infatti la consistenza catastale passa da 7,5 vani originali a 6,5 vani. Per questa osservazione, in data 23.9.2019, si è formalmente richiesta, tramite delega, copia della planimetria del bene antecedente al 2002 e si è così potuto verificare che, rispetto all'assetto originario, l'immobile è stato frazionato con la cessione di un vano all'appartamento confinante posto allo stesso piano ma con ingresso da altro vano scala (civico 40) e catastalmente individuato al foglio 167 particella 5116 sub 53. Tale frazionamento e la successiva fusione, di cui si allegano le visure e le planimetrie catastali,

[REDACTED] - [REDACTED]



derivano da un atto di donazione del 21.10.2002 ai rogiti del notaio [REDACTED]

registrato a [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di formalità tra [REDACTED]

e [REDACTED].

La certificazione notarile allegata al fascicolo, in cui sono riportate le visure ventennali telematiche dei Registri Immobiliari e dei Registri Catastali, non fornisce nessuna evidenza di trasferimento di diritti reali inerenti al bene in esame.



L'unità immobiliare in questione confina a nord con la via Arsenale, ad est con vano scala ed altro appartamento (interno 9), a sud con area cortiliva condominiale e ad ovest con altro appartamento sito al V piano dell'immobile limitrofo con ingresso dal civico 40 (proprietà [REDACTED] o a.c.).

3.1.2 Ubicazione

L'unità immobiliare in esame si trova a Siracusa nella via dell'Arsenale 42 al piano quinto e le coordinate G.P.S. (GMS) sono: Latitudine Nord: 37°4'07,00" e Longitudine Est: 15°17'21,20".

L'immobile, nel suo complesso, risulta ricompreso in un edificio condominiale a sette elevazioni f.t.

L'accesso all'appartamento avviene tramite un portoncino d'ingresso posto sul vano scale condominiale che immette direttamente in un vano ingresso che disimpegna il salone, un vano adibito a camera ed un corridoio su cui si affacciano la sala da pranzo, due bagni, la cucina e la camera da letto. In fondo a detto corridoio risulta murata la porta che permetteva l'accesso al vano attualmente non accessibile dall'immobile.



[REDAZIONE]



Lo stabile si trova in una zona a carattere residenziale di intensa densità edilizia, urbanizzata già sul finire degli anni '70 ed oggi oggetto di interventi esclusivamente manutentivi. La zona risulta servita in maniera buona per l'ambito comunale di cui trattasi.

A poca distanza dallo stabile sono presenti le principali attività del Comune e il prototipo della Città. Trattasi di zona residenziale di pregio.

3.1.3 Stato di possesso

L'appartamento risulta non abitato.

L'unità immobiliare risulta interamente in piena proprietà del fu sig. [REDAZIONE]

giusto atto di compravendita in Notaio [REDAZIONE] del [REDAZIONE] trascritto il [REDAZIONE]

ai [REDAZIONE] da potere di [REDAZIONE], nato il [REDAZIONE] a [REDAZIONE].

3.1.4 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

In riferimento a quanto riportato dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta dall'Avv. [REDAZIONE], notaio in [REDAZIONE], in data 11.4.2018 ed allegata al fascicolo della esecuzione immobiliare iscritta al n. 112/2018 R.G.Es. del Tribunale di Siracusa ed alle risultanze emerse in corso di redazione della presente relazione si riportano i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene alla data del pignoramento (26.3.2018):

a) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;
- nessuna convenzione matrimoniale o altro peso o limitazione;

██████████ - ██████████



b) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura:

- n°1 trascrizione N. 4750/3353 del 26.3.2018 derivante da pignoramento immobili del Tribunale di Siracusa del 2.3.2018 Rep. N. 223, a favore di ██████████ ██████████ con sede a ██████████ contro ██████████, nato a ██████████ il ██████████.

c) altre informazioni per l'acquirente, sulla base di quanto è stato possibile accertare



- non è nota alcuna spesa straordinaria;
- non è nota alcuna spesa condominiale scaduta;
- non sono conosciute altre cause in corso che possano incidere sul valore del bene.

3.1.5 Situazione urbanistica



Relativamente all'immobile costituente il Lotto 1, l'unica pratica edilizia presente agli archivi del comune di Siracusa risulta essere la Licenza Edilizia n° 477 del 23.9.1967 in testa alla ditta ██████████ e, poi, ██████████ Risultano, poi, presenti dei documenti cartacei in cui si chiedono diverse modifiche al progetto originale che, però, non sono supportate da elaborati grafici di riferimento.



Tra queste una richiesta a spostare i vani scala dal fronte mare al fronte su via Arsenale datata 6.5.1968 ed una richiesta di approvazione di modifiche al progetto con la sola descrizione sommaria delle stesse ai vari piani e contestuale richiesta del certificato di abitabilità datata 28.7.1969.



La documentazione fornita viene completata da un Nulla Osta tecnico al rilascio del certificato di abitabilità del 23.12.1969 in cui l'ingegnere Capo pro tempore del Comune



[REDACTED] - [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

dichiara che è stato effettuato il sopralluogo tecnico in data 22.12.1969, che l'immobile risulta conforme al progetto, che la ditta ha presentato licenza d'uso o nulla osta della Prefettura in data 17.10.1969 e, pertanto, nulla osta al rilascio del certificato di abitabilità.

Nessuna ulteriore documentazione risulta agli archivi del Comune di Siracusa relativamente alle ricerche fatte per cognome e per indirizzo dell'immobile.

Non risulta protocollata nessuna altra documentazione relativa ad ulteriori varianti e/o nuovi progetti né risulta rilasciato certificato di abitabilità/agibilità.

Occorre precisare che trattandosi di stabile condominiale appare chiaro che lo stesso non abbia subito nessuna modifica esterna rispetto a quanto realizzato dalla Ditta Costruttrice.

Sulla scorta di quanto fornito al sottoscritto dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa non risulta nessuna pratica urbanistica successiva alla vendita dell'immobile di cui avvenuta in data [REDACTED] e, constatato il precedente frazionamento che nel 2002 ebbe ad interessare l'immobile, sarà necessario, al fine di regolarizzare gli aspetti urbanistici, presentare al Comune una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) che asseveri la conformità urbanistica dell'immobile allo stato dei luoghi riscontrato, bisognerà rivedere e certificare gli impianti ed infine bisognerà presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità (SGA).

Il costo delle competenze tecniche e della sanzione pecuniaria necessarie per tale determinazione di conformità e successiva agibilità è stimabile in circa € 3.000,00 che, quindi, andranno detratti dalla stima dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 18

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDAZIONE]



Allo stato l'immobile risulta dotato di impianti non conformi alle vigenti disposizioni normative.

L'appartamento è sprovvisto di APE e, pertanto, secondo quanto richiesto dal Giudice, si è provveduto alla sua redazione e al relativo inoltro al catasto energetico fabbricati della Regione Sicilia in data 26.9.2019.

3.1.6 Descrizione analitica dei beni

L'immobile in esame è ricompreso in uno stabile a sette elevazioni f.t., posto lungo il margine sud della via dell'Arsenale al civico 42 nel comune di Siracusa.

L'edificio è costituito da una struttura del tipo in c.a.o. con telai piani non ortogonali tipica dell'epoca di costruzione (fine anni '60) con impalcato interpiano del tipo misto in c.a. e laterizi e copertura a terrazza. Le pareti di tamponamento ed i tramezzi divisorii interni sono in muratura di mattoni laterizi forati rispettivamente a due fogli con interposta camera d'aria e ad un foglio; l'altezza interna utile è pari a circa m 4,30 ove non presenti controsoffittature (servizi igienici). I prospetti risultano finiti con intonaco del tipo civile e sovrastante finitura plastica di qualità commerciale e dotati di basamento lapideo (tipo botticino) per una altezza media ponderata di cm 350 solo sulla via dell'Arsenale.

L'unità residenziale, cui si accede dal pianerottolo posto al V piano del vano scale condominiale, è composta da ingresso, corridoio/disimpegno, salone, pranzo, W.C. 1, cucina, W.C. 2, camera 1 e camera 2 oltre a due balconi di proprietà esclusiva che consentono l'affaccio sui due prospetti.

Le finiture sono come segue riassumibili:



- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
 - pavimenti in liste di marmo di Trani e rivestimento delle pareti dei bagni in ceramica;
 - infissi interni del tipo tamburato e impiallacciato, serramenti esterni in metallo con avvolgibile, portoncino d'ingresso all'unità del tipo di sicurezza;
 - servizi igienici provvisti di pezzi igienico-sanitari di qualità commerciale;
 - impianti elettrico e idro-sanitario in parte sotto traccia ed in parte a vista non a norma;
 - impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio pressofuso;
 - presenza impianto acqua calda combinato con impianto termico.
- Lo stato manutentivo dell'intero stabile è buono per l'epoca di costruzione.

SUPERFICI IMMOBILE LOTTO 1

| Locale | Superficie netta (mq) | Coef. di utilizzo (D.P.R. 138/98) | Sup. commerciale ragguagliata (mq) | Esposizione | Stato manutentivo |
|---------------|--------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------------|----------------------|
| Ingresso | 10,92 | 1,00 | 12,20 | Cieco | Buono |
| Salone | 33,31 | 1,00 | 37,10 | Sud/Ovest | Ottimo |
| Camera 2 | 16,36 | 1,00 | 18,20 | Nord | Sufficiente |
| Corridoio | 10,62 | 1,00 | 11,80 | Cieco | Buono |
| Pranzo | 19,14 | 1,00 | 21,30 | Sud | Ottimo |
| W.C. 1 | 7,31 | 1,00 | 8,20 | Sud | Mediocre |
| Cucina | 15,55 | 1,00 | 17,30 | Sud | Sufficiente |
| W.C. 2 | 4,97 | 1,00 | 5,50 | Cielo | Sufficiente |
| Camera 1 | 21,61 | 1,00 | 24,10 | Nord | Buono |
| Balcone 1 | 18,70 | 0,50 | 9,35 | Sud | Sufficiente |
| Balcone 2 | 7,90 | 0,50 | 3,95 | Nord | Sufficiente |
| TOTALE | | | 169,00 | | |



3.2.1 Dati catastali e confini

L'unità in oggetto risulta così censita al N.C.E.U. del Comune di Canicattini Bagni (SR):

| Ditta | Diritti e oneri reali | Codice Fiscale | Fg. | P.IIIa | sub | Cat. | Classe | Consistenza | | Rendita |
|------------|-----------------------|----------------|-----|--------|-----|------|--------|----------------|--------------------------|------------|
| | | | | | | | | m ² | m ² catastali | |
| ██████████ | Proprietà 1/1 | ██████████ | 16 | 330 | | A/7 | 2 | 12,5 | 298/ (274) | € 1.613,93 |

Ad un confronto tra la piantina catastale in atti e lo stato di fatto, come rilevato dal sottoscritto unitamente al collaboratore di fiducia in sede di sopralluogo, sono emerse difformità di distribuzione interna per cui si renderà necessario effettuare un aggiornamento delle planimetrie catastali presenti in catasto da redigersi a cura di tecnico abilitato tramite deposito telematico di procedura "Docfa".

Il costo delle procedure tecniche catastali è stimabile in circa € 500,00.

L'unità immobiliare in questione confina, in base a quanto riportato negli atti di acquisto del ██████████ e del ██████████, a nord e in parte ad est con stradella interpodereale, a sud con proprietà ██████████ o a.c. e ad ovest con proprietà ██████████ o a.c.

3.2.2 Ubicazione

L'unità immobiliare in esame si trova a Canicattini Bagni in c.da Bosco di Sopra al civico 192 di una strada vicinale che si diparte dalla S.P. 14. L'intero edificio consta di tre livelli:



[REDACTED] - [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

piano seminterrato, piano terra e piano primo (sottotetto) e le coordinate G.P.S. (GMS)

sono: Latitudine Nord: 37°1'29,70" e Longitudine Est: 15°5'23,70".

L'immobile risulta essere una villa isolata su lotto di terreno esteso circa mq 2158 (come riportato negli atti d'acquisto dell'area) dislocata sui tre citati livelli e risulta urbanisticamente destinata a civile abitazione.

L'accesso all'intero compendio avviene tramite due varchi carrabili posti uno lungo il confine nord e l'altro lungo il confine est. Entrambi questi varchi carrabili, unitamente al varco pedonale posto lungo il confine est in adiacenza al varco carrabile, consentono l'accesso tramite stradelle interne in battuto di cemento che conducono ad aree di sosta di proprietà esclusiva.

Lo stabile si trova in una zona esterna al centro abitato dal cui ingresso più vicino dista circa m 650 in linea d'aria. Si trova in un'area a carattere misto rurale/residenziale a bassa densità edilizia, non completamente urbanizzata ed oggi oggetto di scarso interesse commerciale con attività edilizia rilegata, a causa anche della sfavorevole congiuntura economica, ad interventi di sola manutenzione edilizia. La zona non risulta servita da servizi pubblici.

3.2.3 Stato di possesso

L'unità immobiliare, che risulta attualmente abitata, in forza del permesso del G.E. del 16.7.2019, dal sig. [REDACTED], è per l'intero di proprietà del fu sig. [REDACTED] per edificazione su terreni acquistati in parte per atto di compravendita del [REDACTED] ai rogiti del Notaio [REDACTED] di [REDACTED], trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] ai nn.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

██████████ - ██████████

██████████ di formalità da potere della signora ██████████, nata a ██████████

██████████ il ██████████ e in parte per atto di compravendita del ██████████ ai rogiti del

Notaio ██████████, trascritto a ██████████ il 19.12.1973 ai nn. ██████████ di

formalità da potere della signora ██████████, nata a ██████████) il

██████████.

3.2.4 Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

In riferimento a quanto riportato dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta dall'avv. ██████████, notaio in ██████████, in data 11.4.2018 ed allegata al fascicolo della esecuzione immobiliare iscritta al n. 112/2018 R.G.Es. del Tribunale di Siracusa ed alle risultanze emerse in corso di redazione della presente relazione si riportano i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene alla data del pignoramento (26.3.2018):

a) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale nota;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura noti;
- nessuna convenzione matrimoniale o altro peso o limitazione noti;

b) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura:

- n°1 trascrizione ██████████ derivante da pignoramento immobili del Tribunale di Siracusa del ██████████ Rep. N. ██████████, a favore di ██████████ ██████████ con sede a ██████████ contro ██████████, nato a ██████████ il ██████████.

[REDACTED] - [REDACTED]



c) altre informazioni per l'acquirente, sulla base di quanto è stato possibile accertare

- non è nota alcuna spesa straordinaria;
- non è nota alcuna spesa condominiale scaduta;
- non sono conosciute altre cause in corso che possano incidere sul valore del bene.

3.2.5 Situazione urbanistica

L'unica pratica edilizia presente agli archivi del comune di Canicattini Bagni e relativa all'immobile di cui al presente Lotto 2 di consulenza risulta essere l'autorizzazione edilizia n° 39 del 9.9.2003 in testa al sig. [REDACTED].

Con tale autorizzazione, l'Esecutato chiedeva il cambio di destinazione dei locali al piano soffitta da locale di sgombero e deposito a camera e camera secondo il progetto allegato alla istanza e riportato in stralcio nell'allegato grafico 2.1 della presente C.T.U.

Non risulta protocollata nessuna altra documentazione relativa ad ulteriori varianti e/o nuovi progetti né risulta rilasciato certificato di agibilità.

L'immobile allo stato dei luoghi presenta evidenti difformità rispetto al progetto allegato alla citata autorizzazione edilizia.

Oltre ad una diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni dell'ala sud del piano terra, risulta evidente la realizzazione di un vano ingresso coperto a falda non presente nelle piante autorizzate, una scala interna di comunicazione tra i due piani non autorizzata, una diversa distribuzione interna delle due camere e la realizzazione di un soppalco e della relativa scala di accesso in parte della camera individuata come "Living".



[REDAZIONE]



Per gli abusi riscontrati sarà, dunque, necessario provvedere al deposito di un progetto in sanatoria ai sensi delle vigenti normative sia per le modifiche interne, sia per il recupero delle pertinenze edilizie minori (come il vano ingresso), sia per il mantenimento del sottopavimento (con esclusiva funzione di sgombero non abitabile per ragioni legate all'altezza media ponderata) il tutto previa accurate calcolazioni strutturali di verifica ed i necessari lavori edili.



Tali interventi comportano un onere economico per gli aspetti tecnici ed esecutivi quantificabile in circa € 10.000,00.



L'immobile è sprovvisto di APE e, pertanto, secondo quanto richiesto dal Giudice, si è provveduto alla sua redazione e al relativo inoltro al catasto energetico fabbricati della regione Sicilia in data 20.9.2019 L'A.P.E. redatto è relativo all'immobile per come si trova allo stato attuale.



3.2.6 Descrizione analitica dei beni



L'unità in oggetto è isolata ed indipendente, strutturalmente è costituita da una struttura del tipo misto in c.a.o. e muratura tipiche dell'epoca, solai interpiano laterocementizi (molto ammalorati) e copertura in parte a terrazza e in parte a falde con struttura lignea del tipo spingente.



Le pareti di tamponamento sono in parte blocchi lapidei e in parte a laterizi forati in doppio foglio con interposta camera d'aria ed i tramezzi divisorii interni sono in muratura di mattoni laterizi forati ad un foglio o muratura arenaria; l'altezza interna utile è variabile e, comunque, indicata nell'elaborato grafico allegato; l'altezza interpiano media ponderata





al piano seminterrato risulta di metri 2,50, al piano terra metri 3,60 ed al piano primo risulta di metri 3,40.

I prospetti risultano intonacati a civile e finiti al rustico tipo mediterraneo a mano. La scala di collegamento tra i piani è del tipo a "chiocciola" autoportante in legno e metallo.

L'unità risulta composta da un vano tecnico al seminterrato, da tre camere, tre bagni, un soggiorno/pranzo, una cucina, un cucinino, due ingressi ed un ripostiglio al piano terra e da un ingresso, una cucina/pranzo, un bagno con antibagno, una camera, un disimpegno ed un vano living con soppalco oltre a terrazze a livello perimetrali per come riportato nell'allegato elaborato grafico di rilievo. E' da rilevare la presenza di un piccolo specchio d'acqua (piscina) oramai in disuso sul lato ovest dell'immobile.

Le finiture sono come segue riassumibili:

- pareti e soffitti intonacati al rustico tipo mediterraneo;
- pavimenti e rivestimento delle pareti dei bagni in ceramica;
- infissi interni del tipo tamburato e impiallacciato e non tutti uguali, serramenti esterni in alluminio preverniciato rosso legno con e senza persiane;
- servizi igienici provvisti di pezzi igienico-sanitari di qualità scadente;
- impianti elettrico e idro-sanitario in parte sotto traccia ed in parte a vista;
- impianto di riscaldamento non presente.

Lo stato manutentivo dell'intero edificio è scadente.

SUPERFICI IMMOBILE LOTTO 2

| Locale | Superficie netta (mq) | Coef. di utilizzo (D.P.R. 138/98) | Sup. commerciale ragguagliata (mq) | Esposizione | Stato manutentivo |
|-------------------|--------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------------|----------------------|
| Vano seminterrato | 46,3 | 0,20 | 10,5 | Nord | Mediocre |
| Ingresso (P.T.) | 9,2 | 1,00 | 10,2 | Est | Mediocre |

[REDACTED] - [REDACTED]

| | | | | | |
|--------------------------|---------|---------------|---------------|-----------------|----------|
| Soggiorno/pranzo (P.T.) | 35,5 | 1,00 | 39,4 | Nord | Scadente |
| Disimpegno (P.T.) | 9,6 | 1,00 | 10,6 | Cieco | Mediocre |
| Ripostiglio (P.T.) | 5,8 | 1,00 | 6,4 | Ovest | Mediocre |
| Bagno 1 (P.T.) | 5,0 | 1,00 | 5,5 | Cielo | Scadente |
| Cucina (P.T.) | 7,6 | 1,00 | 8,4 | Ovest | Mediocre |
| Camera 1 (P.T.) | 13,8 | 1,00 | 15,3 | Est | Mediocre |
| Atrio (P.T.) | 40,6 | 1,00 | 45,1 | Sud | Mediocre |
| Camera 2 (P.T.) | 15,9 | 1,00 | 17,6 | Est | Mediocre |
| Bagno 2 (P.T.) | 5,2 | 1,00 | 5,8 | Sud | Scadente |
| Cucinino (P.T.) | 4,2 | 1,00 | 4,6 | Sud | Mediocre |
| Camera 3 (P.T.) | 10,0 | 1,00 | 11,1 | Ovest | Scadente |
| Bagno 3 (P.T.) | 6,6 | 1,00 | 7,3 | Sud | Scadente |
| Verande coperte (P.T.) | 91,4 | 0,35 e 0,10 | 15,4 | Sud, Est e Nord | Scadenti |
| Ingresso (P.P.) | 11,0 | 1,00 | 12,2 | Sud-Ovest | Mediocre |
| Disimpegno (P.P.) | 8,8 | | 9,7 | Sud | Normale |
| Cucina/pranzo (P.P.) | 14,8 | 1,00 | 16,4 | Cavedio | Normale |
| Bagno 4 (P.P.) | 4,7 | 1,00 | 5,2 | Ovest | Normale |
| Antibagno (P.P.) | 3,5 | 1,00 | 3,9 | Ovest | Mediocre |
| Camera 4 (P.P.) | 18,3 | 1,00 | 20,3 | Nord | Normale |
| Living (P.P.) | 46,0 | 1,00 | 51,0 | Nord/Est | Normale |
| Terrazze a livello (P.P) | 116,0 | 0,25 e 0,10 | 15,3 | Nord, Est e Sud | Mediocri |
| Giardino | 1.800,0 | 0,10 e 0,02 | 38,00 | 360° | Pessimo |
| | | TOTALE | 385,20 | | |

4. Valutazione complessiva dei beni

La valutazione immobiliare si esegue in base ai tre criteri di seguito descritti, assumendo infine, come risultato effettivo di stima, il valore corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti.

- **Stima per costo di costruzione**

Con tale metodo il valore di un immobile è determinato come somma dei costi di acquisto del suolo e di costruzione della fabbrica, poi accresciuti di una congrua percentuale costituente il Profitto Normale dell'Imprenditore per organizzazione e rischio d'Impresa.

Tale valore, corrispondente a quello dell'immobile a nuovo, viene infine decurtato di una congrua percentuale che tenga conto dell'eventuale grado di vetustà e stato manutentivo dello stesso.

- **Stima per confronto**

Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili tramite informazioni desunte da compravendite effettuate per immobili simili in zone adiacenti, di cui si è a conoscenza del valore di mercato in funzione di tale parametro.

Successivamente si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto.

Inoltre si è assunta come base di ragguglio per la stima con tale metodo quella desunta dalle pubblicazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e relative al I semestre del 2018 (Fonte Agenzia del Territorio) ultima stima disponibile.

- **Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito**

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo (cfr. dati OMI).

Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di



[REDACTED] - [REDACTED]



manutenzione e ammortamento, affitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, etc. ottenendo così il reddito annuo netto.

Questo ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario.

Si procede qui appresso ai conteggi estimativi esponendo il risultato per arrotondamento in difetto a Euro 500,00.



4.1 LOTTO 1

4.1.1 Consistenza immobiliare

Le unità in esame si sviluppano per una superficie commerciale totale (calcolata secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98) di mq 169,00 ed essendo l'altezza interpiano ragguagliata pari a m 4,50 il corrispondente volume v.p.p. complessivo risulta di mc 760,50.

4.1.2 Stima per costo di costruzione

Si valuta il costo di costruzione in €/mc 250,00 e l'incidenza per acquisto area in €/mc 50,00.

Procedendo nel calcolo si ricava che l'incidenza per l'acquisto dell'area è mc 760,50 x €/mc 50,00 = € 38.025,00, mentre l'incidenza per il costo di costruzione è mc 760,50 x €/mc 250,00 = € 190.125,00.

Per cui i costi totali di realizzazione ammontano a complessivi € 228.150,00.

A tale somma va aggiunto l'utile di impresa (25%) e, sulla somma, va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (25%).



[REDACTED] - [REDACTED]



In definitiva si ottiene:

- Costo di realizzazione: € 228.150,00
- Utile Impresa (25%): € 57.037,50
- Sommano € 285.187,50

cui va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (25%) pari a € 71.296,88, ottenendo, in definitiva, il probabile valore venale delle unità immobiliari pari a € 213.890,62.

4.1.3 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, si valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 1.200,00.

Sviluppando il calcolo si determina: mq 169,00 x €/mq 1.200,00 = € 202.800,00.

4.1.4 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo complessivo in € 10.800,00 (12 mensilità da € 900,00); le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc. pari al 30%; il saggio di capitalizzazione (inteso come "cap rate") pari al 4,0%.

Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

| | |
|---|-------------------|
| - Reddito annuo lordo: | € 10.800,00 |
| - Detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. 25% | € <u>2.700,00</u> |
| Reddito annuo netto | € 8.100,00 |

Quindi, il valore per capitalizzazione del reddito risulta: 8.100,00 x 100/4,0 = € 202.500,00.



[REDACTED] - [REDACTED]



4.1.5 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale dell'immobile suddetto:

$1/3 \times (\text{€ } 213.890,62 + \text{€ } 202.800,00 + \text{€ } 202.500,00) = \text{€ } 206.396,87$ ed in cifra tonda

€ 206.000,00

4.2 LOTTO 2

4.2.1 Consistenza immobiliare

L'unità in esame si sviluppa per una superficie commerciale ragguagliata e relativa all'intero compendio (calcolata secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98) di mq 385,20 ed in funzione delle varie altezze lorde di piano prima riportate si ottiene un volume lordo commerciale complessivo di mc 1.340,77.

4.2.2 Stima per costo di costruzione

Si valuta il costo di costruzione in €/mc 180,00 e l'incidenza per acquisto area in €/mc 50,00.

Procedendo nel calcolo si ricava che l'incidenza per l'acquisto dell'area è mc 1.340,77 x €/mc 50,00 = € 67.038,50, mentre l'incidenza per il costo di costruzione è mc 1.340,77 x €/mc 180,00 = € 241.338,60.

Per cui i costi totali di realizzazione ammontano a complessivi € 308.377,10.

A tale somma va aggiunto l'utile di impresa (25%) e, sulla somma, va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (40%).

In definitiva si ottiene:



[REDACTED] - [REDACTED]



- Costo di realizzazione: € 308.377,10

- Utile Impresa (25%): € 77.094,28

Sommano € 385.471,38

cui va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (40%) pari a € 154.188,55, ottenendo, in definitiva, il probabile valore venale delle unità immobiliari pari a € 231.282,83.



4.2.3 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, si valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 675,00 (pari alla media fornita dai valori OMI).

Sviluppando il calcolo si determina: mq 385,20 x €/mq 675,00 = € 260.010,00.

4.2.4 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo complessivo in € 13.200,00 (valore medio OMI per 12 mensilità); le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc. pari al 30%; il saggio di capitalizzazione (inteso come "cap rate") pari al 4,0%.

Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

| | |
|---|-------------------|
| - Reddito annuo lordo: | € 13.200,00 |
| - Detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. 30% | € <u>3.960,00</u> |
| Reddito annuo netto | € 9.240,00 |

Quindi, il valore per capitalizzazione del reddito risulta: $9.240,00 \times 100/4,0 = € 231.000,00$.



[REDACTED] - [REDACTED]



4.2.5 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale dell'immobile suddetto:

$1/3 \times (\text{€ } 231.282,83 + \text{€ } 260.010,00 + \text{€ } 231.000,00) = \text{€ } 240.764,28$ ed in cifra tonda

€ 240.500,00

5. CONCLUSIONI

Gli immobili di cui si è trattato nella presente relazione risultano ancora entrambi in piena proprietà per l'intero al fu [REDACTED].

LOTTO 1

Il valore di mercato senza detrazioni dell'immobile residenziale ammonterebbe ad € 206.000,00 come prima calcolato.

Come già relazionato, però, l'immobile necessita di interventi tecnici ed amministrativi per la sua regolarizzazione sotto il profilo urbanistico il cui costo deve essere detratto dal valore di mercato sopra riportato.

Considerando che i costi per la regolarizzazione dell'immobile ammontano ad € 3.000,00, risulta che il valore complessivo dell'immobile residenziale in esame è di € 203.000,00.

Pertanto, sulla base delle caratteristiche del bene oggetto di stima, sulla base delle certificazioni catastali, delle relative informazioni ricevute presso gli uffici comunali competenti, dei rilievi tecnici e della ricognizione visiva eseguiti durante le operazioni

[REDACTED] - [REDACTED]



peritali e dell'applicazione dei metodi di stima illustrati, si è determinato il valore venale complessivo dell'appartamento in **€ 203.000,00** (diconsi €uro duecentotremila/00).

LOTTO 2

Il valore di mercato senza detrazioni dell'immobile ammonterebbe ad € 240.500,00 come prima calcolato.

Come già relazionato, però, l'immobile necessita di interventi tecnici ed edilizi per la sua regolarizzazione sotto il profilo urbanistico e catastale il cui costo deve essere detratto dal valore di mercato sopra riportato.

Considerando che i costi per la regolarizzazione dell'immobile sono come appresso riassumibili:

- 1) € 500,00 per le spese di aggiornamento catastale;
- 2) € 10.000,00 per regolarizzare gli abusi presenti ed ottenere l'agibilità;

e che il loro totale ammonta ad € 10.500,00, risulta che il valore complessivo dell'immobile in esame ad oggi è di € 230.000,00.

Pertanto, sulla base delle caratteristiche del bene oggetto di stima, villa isolata con giardino di pertinenza esclusiva, sulla base delle certificazioni catastali, delle relative informazioni ricevute presso gli uffici comunali competenti, dei rilievi tecnici e della ricognizione visiva eseguiti durante le operazioni peritali e dell'applicazione dei metodi di stima illustrati, si è determinato il valore venale complessivo in **€ 230.000,00** (diconsi €uro duecentotrentamila/00).



██████ - ██████████



Con la presente relazione di stima, il sottoscritto C.T.U. Dott. Ing. Antonino Greco ritiene di aver adempiuto esaurientemente all'incarico conferito dalla S.V. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.



IL C.T.U.



Dott. Ing. Antonino Greco

Siracusa, lì 27 settembre 2019



Allegati:

- All. 1) Copia documentazione catastale;
- All. 2) Copia titoli di provenienza;
- All. 3) Copia Verbali di sopralluogo;
- All. 4) Copia stralcio richieste e risposte atti ai comuni di Siracusa e Canicattini Bagni;
- All. 5) Elaborati grafici Tav. 1, Tav. 2.1 e Tav. Lotto 2.2;
- All. 6) Copia Attestati di Prestazione Energetica e trasmissione al catasto regionale;
- All. 7) Copie trasmissione C.T.U. a Creditori, Debitori e Custode.

