

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio:

PROCEDIMENTO N. 12/2024 REG. ES.

Creditore procedente:

PRISMA SVP s.r.l.

Rappresentato e difeso da:

avv. Giovanni TUMINO

Creditore intervenuto:

-

Rappresentato e difeso da:

-

Debitore:

[REDACTED]

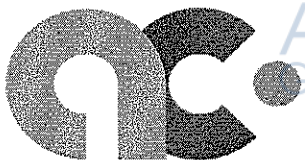
Rappresentato e difeso da:

-

Giudice dell'esecuzione:

Ill.ma dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO

C.T.U. nominato:



andrea cianci Ingegnere

indirizzo via caltanissetta, 53 - 96100 - siracusa
mobile +39 339 6121671
fax +39 0931 1882374
e.mail andrea.cianci@hotmail.com
p.e.c. andrea.cianci@ordineingegnerisiracusa.it
partita I.V.A. 01446360891
C.F. CNCNDR75A151754G

Data:

23/01/2025

INDICE	1
1 PREMESSA	3
2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	3
3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
4 DESCRIZIONE IMMOBILI	5
4.1 Appartamento di cui al Lotto 1. del § 2	5
4.1.1 <i>Dati catastali e confini</i>	5
4.1.2 <i>Attuali e precedenti proprietari</i>	5
4.1.3 <i>Stato di possesso</i>	6
4.2 Deposito di cui al Lotto 2. del § 2	6
4.2.1 <i>Dati catastali e confini</i>	6
4.2.2 <i>Attuali e precedenti proprietari</i>	6
4.2.3 <i>Stato di possesso</i>	7
4.3 Consistenza e caratteristiche costruttive	7
4.3.1 <i>Generalità</i>	7
4.3.2 <i>Appartamento di cui al Lotto 1. del § 2</i>	7
4.3.3 <i>Deposito di cui al Lotto 2. del § 2</i>	10
4.4 Condizioni di manutenzione	11
4.4.1 <i>Appartamento di cui al Lotto b. del § 2</i>	11
4.4.2 <i>Deposito di cui al Lotto a. del § 2</i>	11

4.5 Pratiche edilizie	11
4.5.1 Generalità.....	11
4.5.2 Appartamento di cui al Lotto 1. del § 2.....	12
4.5.3 Deposito di cui al Lotto 2. del § 2	18
5 STIMA DEGLI IMMOBILI	18
5.1 Criteri di valutazione	18
5.2 Appartamento di cui al Lotto 1. del § 2	19
5.2.1 Stima sintetica comparativa	19
5.2.2 Stima analitica	20
5.2.3 Valore immobile.....	21
5.2.4 Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e per il rilascio del certificato di abitabilità	21
5.3 Deposito di cui al Lotto 2. del § 2	24
5.3.1 Stima sintetica comparativa	24
5.3.2 Stima analitica	24
5.3.3 Valore immobile.....	25
6 CONCLUSIONI	25



Il G. E. Ill.ma dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO, con ordinanza del 22/07/2024, nominava il sottoscritto dott. ing. Andrea CIANCI, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con il n. 1474, Sez. A, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare N. 12/2024 Reg. Es., promossa da PRISMA SVP s.r.l. contro [REDACTED]

L'incarico veniva notificato in data 22/07/2024 e, nella stessa data, il sottoscritto comunicava formale accettazione dell'incarico, prestando il giuramento di rito e riservandosi di comunicare alle parti la data di inizio delle operazioni peritali.

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Con atto di precetto notificato in data 17/11/2023, fu intimato alla debitrice il pagamento della somma complessiva di € 83.849,50, oltre accessori, in forza del contratto di mutuo ipotecario rogato in data 14/01/2005 dal Notaio Riccardo DAGNINO da Lentini.

Successivamente, con atto di pignoramento notificato il 19/12/2023, trascritto il 21/12/2023, l'Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP presso il Tribunale di Siracusa pignorava:

1. Appartamento sito in Lentini alla Via Galilei n. 45, int. B, riportato in catasto fabbricati del medesimo Comune al foglio 91, particella 9262, subalterno 3, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, rendita Euro 258,49;

2. Locale destinato a deposito sito in Lentini alla Via Galilei n. 45, int. B, riportato al catasto fabbricati del medesimo Comune al foglio 91, particella 9262, subalterno 1, categoria C/2, classe 4, mq. 29, rendita Euro 50,92.

Coerentemente alla suddetta descrizione, i due immobili indipendenti potranno costituire due lotti distinti:

Con ricorso depositato in data 18/10/2010, UNICREDIT Credit Management Bank S.p.A. interveniva nella procedura esecutiva immobiliare in virtù del Contratto di Mutuo con garanzia ipotecaria stipulato tra UNICREDIT Banca S.p.A. e [REDACTED] data 14/01/2005 al rogito del Notaio Riccardo DAGNINO da Lentini, significando che su entrambi gli immobili oggetto di pignoramento risulta iscritta ipoteca volontaria per complessivi € 140.000,00.

3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il nominato Custode Giudiziario avv. Girolamo VENTURELLA, comunicava alla debitrice [REDACTED] a mezzo di raccomandata A/R, ed al sottoscritto C.T.U. a mezzo P.E.C., che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il 06/09/2024 alle ore 15:00 presso gli immobili siti in Lentini alla Via Galileo Galilei nn. 43 e 45.

In quell'occasione si aveva alla presenza dell'avv. VENTURELLA, della sig. [REDACTED] [REDACTED] ed il sottoscritto poteva avere accesso agli immobili oggetto di pignoramento immobiliare e ne effettuava il rilievo metrico e fotografico.

Alle ore 15:50, l'avv. VENTURELLA chiudeva il verbale di sopralluogo firmandolo con i
comparenti (Allegato 1).

4 DESCRIZIONE IMMOBILI

4.1 Appartamento di cui al Lotto 1. del § 2

4.1.1 Dati catastali e confini

L'appartamento citato al precedente punto 1., è censito nel C.d.F. di Lentini al foglio
91, particella 9262, subalterno 3, categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), classe 2,
consistenza 6,5 vani (Allegato 4); la planimetria catastale dell'immobile è
sufficientemente coerente alla sua attuale conformazione a meno del cambio di
destinazione d'uso della terrazza sud, la cui superficie è stata, in parte, trasformata in
veranda chiusa ed, in parte, in ampliamento del secondo bagno (si confrontino Allegato
2 ed Allegato 5).

4.1.2 Attuali e precedenti proprietari

Come rilevabile dalla relazione notarile agli atti, redatta dal Notaio Niccolò TIECCO
da Perugia, l'immobile di cui al punto 1. risulta di proprietà della debitrice
in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Riccardo DAGNINO da
Lentini il 14/01/2005, trascritto il 19/01/2005, da potere di

Tribunale di Siracusa – Sezione Esecuzioni Immobiliari – Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
Esecuzione Immobiliare n. 12/2024 Reg. Es.
Creditore procedente: PRISMA SVP s.r.l.
Creditore intervenuto:
Debitore:

4.1.3 Stato di possesso

Al momento dell'accesso ai luoghi esperito dal sottoscritto il bene era posseduto dalla debitrice [REDACTED] che vi coabitava assieme al proprio nucleo familiare.

4.2 Deposito di cui al Lotto 2. del § 2

4.2.1 Dati catastali e confini

Il deposito citato al precedente punto 2., è censito nel C.d.F. di Lentini al foglio 91, particella 9262, subalterno 1, categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), classe 4, consistenza 29 mq (Allegato 6); la planimetria catastale dell'immobile descrive l'immobile in maniera fedele (si confrontino Allegato 2 ed Allegato 7).

4.2.2 Attuali e precedenti proprietari

Come rilevabile dalla relazione notarile agli atti, redatta dal Notaio Niccolò TIECCO da Perugia, l'immobile di cui al punto 1. risulta di proprietà della debitrice [REDACTED]

[REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Riccardo DAGNINO da Lentini il 14/01/2005, trascritto il 19/01/2005, da potere [REDACTED]

[REDACTED] questa il bene era pervenuto in virtù della dichiarazione di successione del 04/09/1996, trascritta il 06/03/2002, da potere di [REDACTED]

deceduta [REDACTED] questa il bene era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Gaetano PETALIA da Lentini in data 18/02/1984, trascritto in data 14/01/1985.

4.2.3 Stato di possesso

Al momento dell'accesso ai luoghi esperito dal sottoscritto il bene era posseduto dalla debitrice [REDACTED], che lo utilizzava come deposito.

4.3 Consistenza e caratteristiche costruttive

4.3.1 Generalità

L'impianto del fabbricato che ospita gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare risale, come attestato dalla documentazione fornita dal Comune di Lentini, alla fine degli anni '30; la struttura portante è costituita da setti in muratura di pietrame legato con malta bastarda.

L'edificio è stato oggetto di interventi di manutenzione, collocabili temporalmente in circa 10 anni or sono, che hanno interessato i prospetti ed alcune parti strutturali, segnatamente, i nuovi telai in c.a. introdotti all'interno del deposito indicato come Lotto 2: tuttavia, oltre la zoccolatura basale in pietra lavica, cominciano a manifestarsi fenomeni di distacco dell'intonaco di finitura al plastico, inadatto a rivestire murature ai piani bassi, soggette all'azione di spinta esercitata dall'acqua che risale dalle fondazioni per effetto della capillarità (umidità di risalita).

4.3.2 Appartamento di cui al Lotto 1. del § 2

Attraverso il vano scala comune, si accede all'appartamento di secondo piano, dotato di due porte d'ingresso sul pianerottolo (Allegato 3, Foto 2).

La porta di sinistra, usata comunemente dalla famiglia della debitrice, immette in un piccolo disimpegno (Allegato 3, Foto 3) sul quale si aprono:

- la camera da letto padronale, dotata di affaccio su uno dei balconi e di finestra, entrambi prospicienti la Via Galileo Galilei (Allegato 3, Foto 4) e che, un tempo, era dotata anche di finestra sul confinante pozzo luce (si confrontino Allegato 2 ed Allegato [redacted]);
- il bagno, dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca, pavimentato e rivestito fino all'altezza di oltre due metri con mattonelle in ceramica smaltata (Allegato 3, Foto 5 e 6);
- Il soggiorno, dotata di affaccio sul secondo balcone prospiciente la Via Galileo Galilei (Allegato 3, Foto 7 e 8).

La seconda porta d'ingresso immette in un secondo disimpegno la cui parete sinistra (est) è stata rimaneggiata dall'introduzione di due archi convergenti su una colonna centrale che, di fatto, lo rendono un tutt'uno con il soggiorno anzidetto (Allegato 3, Foto 9).

A destra (ovest) si aprono un ripostiglio, adibito a cameretta, ed una cameretta, entrambi provvisti di finestra con affaccio su un cortile comune (Allegato 3, Foto 10 e 11).

L'estrema propaggine sud dell'appartamento ospita la ampia cucina/tinello (Allegato 3, Foto 12) che, originariamente, doveva prospettare su una terrazza a livello, oggi tamponata da strutture precarie in alluminio pre-verniciato di colore bianco (Allegato 3, Foto 13) e tramezzata in modo da ampliare il secondo bagno dell'appartamento che si compone di una sorta di antibagno (originariamente l'unico volume esistente prima dell'ampliamento sulla terrazza) dotato di lavabo, e di una

porzione, di nuova realizzazione, dove trovano posto una doccia, vaso, bidet ed una
piloccia (Allegato 3, Foto 14, 15, 16 e 17) entrambi pavimentati con mattonelle in
ceramica smaltata di colore giallo e grigio e rivestiti con mattonelle in ceramica smaltata
di colore bianco.

Tutti gli altri ambienti sopra descritti sono pavimentati con mattonelle in ceramica
smaltata di grande formato, intonaci alle pareti con finitura liscia e tinteggiati con
idropittura. Le porte interne sono tutte del tipo in legno massello, verosimilmente coeve
all'impianto del fabbricato, e laccate con vernice di colore avorio.

Gli infissi esterni sono doppi, costituiti da infisso vetrato in alluminio pre-verniciato di
colore bianco ed antistante persiana anche'essa in alluminio pre-verniciato di colore
bianco.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e telefonico sottotraccia, nonché di
impianto TV via etere con antenna installata sulla copertura.

L'unità abitativa, è dotata di tre condizionatori del tipo a pompa di calore con split
interno e macchina esterna, installati nella camera padronale, nel soggiorno e nella
cucina/tinello; la produzione di acqua calda sanitaria è affidata a due boiler elettrici
installati nei bagni; l'appartamento è regolarmente allacciato al pubblico acquedotto ed
alla pubblica fognatura.

La tabella seguente riassume la consistenza netta degli ambienti sopra presentati.

Tabella 1

Destinazione		Superficie netta [mq]
Piano secondo	disimpegno 1	3,96
	camera padronale	20,17
	bagno 1	6,17
	soggiorno	18,89
	disimpegno 2	6,94
	ripostiglio	6,54
	cameretta	10,03
	cucina/tinello	25,36
	bagno 2	10,54
	veranda chiusa	5,08
Sommano		113,68
pertinenze	balcone 1	1,59
	balcone 2	1,48
Sommano pertinenze		3,07

4.3.3 Deposito di cui al Lotto 2. del § 2

Il deposito in questione si trova al piano terreno del fabbricato ed è accessibile, dall'esterno, attraverso un varco carrabile al civico 43 di Via Galileo Galilei, sulla quale prospetta anche l'unica finestra, ma anche dall'interno, attraverso una porta sul vano scala comune accessibile dal civico 45 (Allegato 3, Foto 18 e 19).

I lavori di ristrutturazione hanno portato all'introduzione di telai in c.a. (Allegato 3, Foto 20).

L'immobile, che ha una superficie netta di 25,71 mq, è rifinito alle pareti con tonachina rustica e pavimentato con mattoni di cemento; il varco carrabile è chiuso da

una saracinesca avvolgibile in acciaio zincato; la porta sul vano scala è in legno, mentre la finestra, dotata di antistante grata metallica, è dotata in un infisso in legno con scuri.

4.4 Condizioni di manutenzione

4.4.1 Appartamento di cui al Lotto b. del § 2

L'appartamento si presenta in uno stato generalmente discreto: i pavimenti, gli intonaci murali e le tinteggiature sono state oggetto di rifacimento in epoca recente; altro discorso vale per il bagno prospiciente la Via Galileo Galilei che presenta pavimenti, rivestimenti e sanitari datati e che è interessato da fenomeni di umidità al soffitto dovuti ad infiltrazioni dalla colonna di scarico che serve, oltre al suddetto bagno, anche il bagno del soprastante terzo piano (Allegato 2, Foto 6).

Gli infissi interni ed esterni sono in buone condizioni di manutenzione.

4.4.2 Deposito di cui al Lotto a. del § 2

In occasione della realizzazione delle strutture in c.a., sono stati rifatti gli intonaci delle pareti nord, sud ed ovest, trascurando la parete est che denota ancora importanti fenomeni di degrado dell'intonaco dovuto, appunto, all'umidità di risalita; gli infissi sono in condizioni mediocri.

4.5 Pratiche edilizie

4.5.1 Generalità

Il sottoscritto aveva già avuto modo di esperire l'accesso agli atti del Comune di Lentini nell'anno 2010, quando fu nominato quale C.T.U. per la stima dei medesimi immobili nell'ambito della procedura iscritta al N. 456/2009 Reg. Es..

Nonostante, potendo ipotizzare che, nel tempo trascorso dall'epoca delle ultime indagini alla data odierna, l'esecutore [REDACTED] abbia potuto presentare una qualsiasi pratica edilizia (non certo una pratica edilizia di sanatoria in quanto il termine ultimo per la presentazione delle pratiche di sanatoria ai sensi della L. 326/03 era stato fissato al 31/03/2004 e per opere ultimate entro il 31/03/2003, ovvero in data antecedente all'accesso operato dal sottoscritto nell'ambito della precedente procedura), il sottoscritto ha comunque predisposto ed inviato in data 05/08/2024 richiesta di accesso agli atti indirizzata al 4° Settore – Urbanistica – del Comune di Lentini, pur non avendo riscontrato modifiche di rilievo all'interno degli immobili *de quibus*.

In data 11/12/2024 l'Ufficio riscontrava la richiesta confermando che, a tutt'oggi, l'unica pratica edilizia rinvenibile agli atti per il fabbricato con accesso dalla Via Galileo Galilei n. 45-43, è quella registrata in data 04/07/1938 in testa [REDACTED] fornita nell'ambito delle precedenti indagini peritali (Allegato 8).

4.5.2 Appartamento di cui al Lotto 1. del § 2

Il riscontro tra lo stato di fatto e lo stato di progetto in atti presso il Comune di Lentini ha evidenziato alcune difformità relative al solo appartamento che riguardano, in primo luogo, alcune modifiche alla configurazione interna: il bagno (Allegato 2, bagno 1) non era inizialmente accessibile dal disimpegno d'ingresso (disimpegno 1) ma dalla camera padronale che, come anticipato, godeva anche di una apertura su un pozzo luce, ora tamponata (Allegato 8); il secondo disimpegno (disimpegno 2) era delineato ad est da un tramezzo mentre, come detto, oggi è quasi inglobato nel soggiorno.

La difformità più importante, che ha comportato la necessità di operare accertamenti, prima presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, poi presso il Comune di Lentini, quindi presso la Conservatoria dei RR.LL., riguarda l'ala sud dell'appartamento, ovvero gli ambienti indicati come cucina/tinello, bagno 2 e veranda chiusa: orbene, il progetto depositato in atti presso l'archivio del comune di Lentini rappresenta il varco che dal disimpegno 2 conduce alla cucina/tinello ma non rappresenta gli ambienti sopra indicati (si confrontino Allegato 2 e Allegato 8).

Le indagini catastali hanno preso avvio dal confronto tra la planimetria catastale dell'appartamento *de quo* e l'estratto di mappa catastale della zona, inserito in copia nella già citata tavola redatta dal sottoscritto, nella quale è evidenziata l'orma dell'immobile in oggetto: come si può osservare, la porzione nord dell'appartamento, costituita da disimpegno 1, camera padronale e bagno 1 (oltre che dal pozzo luce e dal vano scala), apparteneva al mappale catastale 1169 (di forma pseudo-quadrata) che, originariamente, era disgiunto dalla porzione sud, censita invece nel mappale 1176 (a forma di "S", Allegato 2). L'ipotesi avanzata dal sottoscritto accresce la propria verosimiglianza se si considera la coesistenza di due ingressi separati all'immobile, uno a servizio dell'originario mappale 1169 ed uno al servizio della porzione che un tempo era censita nel mappale 1176.

Una seconda fase dell'indagine, volta alla individuazione della regolarità urbanistica della porzione sud dell'appartamento, ha portato all'estrazione della visura storica relativa alla particella 1176: attualmente, l'immobile confinante con la proprietà della

debitrice [redacted] dopo avere subito varie modifiche, viene oggi censito nella particella 8681, subb. 4 e 6 graffati (uniti), già 1176, sub. 4 e 1177, sub. 4 graffate (Allegato [redacted])

[redacted]

Una prima, obbligata, verifica è stata esperita estraendo copia della planimetria catastale dell'immobile suddetto, onde verificare che, effettivamente, le superfici di secondo piano assegnate all'appartamento di cui al Lotto 1., correttamente indicate nella relativa planimetria catastale (Allegato 5), non fossero indicate anche nella planimetria dell'immobile confinante: orbene, la ricerca ha restituito la perfetta compatibilità tra l'appartamento di proprietà [redacted] immobile censito particella 8681, subb. 4 e 6 che, sviluppandosi sui piani terreno, primo, secondo e terzo, praticamente, lo avvolge (Allegato 10).

Individuato l'immobile confinante e verificata l'assenza di vizi nell'identificazione catastale, il sottoscritto ha proseguito con l'accertamento in merito alla regolarità urbanistica della porzione sud dell'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare: a tal fine, in data 21/11/2011, nell'ambito delle indagini svolte quale C.T.U. nel procedimento n. 456/2009 Reg. Es., veniva inoltrata nuova richiesta al 4° Settore - Urbanistica - del Comune di Lentini avente come oggetto la produzione dei medesimi titoli abilitativi edilizi ma, stavolta, relativi ad un immobile sito in Lentini tra la Via Galileo Galilei n. 41 e la Via Imola n. 41 (già Via Giovanni Meli n. 49), le cui pratiche edilizie avrebbero potuto essere intestate ad una (o a più di una) delle ditte indicate nella visura

isterica relativa alla particella 1176/

In data 01/12/2011 il sottoscritto riceveva conferma per le vie brevi da parte dell'Ufficio in merito all'inesistenza di alcuna pratica in testa alle ditte indicate.

Una ulteriore indagine è stata svolta presso la Conservatoria dei RR.II. alla quale il sottoscritto ha richiesto copia dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Gaetano PETRALIA da Carlentini in data 12/01/1981, in virtù del quale i coniugi [REDACTED] danti causa della odierna debitrice [REDACTED] acquisivano la proprietà dell'appartamento: orbene, nell'atto si descrive "[...] un appartamento a secondo piano - terza elevazione fuori terra - composto di tre vani, cucina ed accessori [...] confinante [...] ad ovest con la Via Imola [...]" (Allegato 12).

L'atto di compravendita indica la derivazione dalla partita 1813, foglio 91, mappali 1169/2 e 1176/2 la cui scissione fu operata con schede allegate al precedente atto di compravendita del 21/12/1977.

L'unica informazione utile contenuta nell'atto è l'indicazione che la proprietà confinasse con la Via Imola, il che prova che la porzione sud dell'appartamento fosse già stata annessa allo stesso, come d'altronde, rappresentato nella planimetria catastale del 1977. Nulla è detto in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile.

Sulla base dei dati reperiti, è possibile sintetizzare come segue la situazione urbanistica dell'appartamento di cui al Lotto 1.:

La regolarità urbanistica, ad eccezione della porzione costituita da cucina/tinello, bagno 2 e veranda chiusa, è comprovata dall'esistenza del progetto di nuova edificazione depositato in data 04/07/1938 agli atti del Comune di Lentini (Allegato 8);

- L'esistenza del vano cucina/tinello e di una porzione del bagno 2 sin dal 1977 è testimoniata dalla planimetria catastale dell'immobile, depositata presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 20/12/1977 (Allegato 7) che, tuttavia, com'è noto, non ha alcun valore probatorio ai fini della regolarità urbanistica. L'informazione aggiuntiva che fornisce la suddetta planimetria riguarda l'esistenza di un terrazzino nella zona dove ora sono realizzati la veranda chiusa e la porzione sud del bagno 2 che, pertanto, rappresentano una inequivocabile irregolarità urbanistica;

- La planimetria catastale dell'immobile confinante, parzialmente censito nella particella 8681, sulla cui proiezione si trovano i vani non rappresentati nel progetto di cui all'allegato 8, risale al 10/12/2002 e non ha fornito alcuna altra informazione utile sulla regolarità urbanistica dell'appartamento de quo ma solo la conferma che non esistono superfici censite contemporaneamente in più particelle (Allegato 10);

- Nessuna altra pratica edilizia né alcuna istanza per il rilascio di concessione edilizia in sanatoria è stata reperita a nome della debitrice [REDACTED] o di suoi danti causa.

Formalmente, dunque, non esistono atti comprovanti la regolarità urbanistica della porzione sud dell'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare (cucina/tinello, veranda chiusa e bagno 2, ex terrazza); tuttavia, il sottoscritto evidenzia che la realizzazione della suddetta porzione può essere avvenuta in qualunque momento tra il 1938 ed il 1977, quindi, anche antecedentemente al varo della prima Legge Urbanistica italiana, ovvero la L. 1150 del 17/08/1942; in tal caso, l'unico elemento di irregolarità urbanistica sarebbe rappresentato dal cambio di destinazione d'uso della terrazza in veranda chiusa e bagno.

Si ritiene, infine, che l'assenza di titoli urbanistici abilitativi potrebbe essere superata da una Dichiarazione Sostitutiva dell'Atto di Notorietà da parte della proprietaria dell'immobile o di suoi danti causa, posto che nell'atto di compravendita di cui all'Allegato 12 non viene fatta alcuna menzione alla datazione dell'immobile: oltre al limite temporale del 17/08/1942, infatti, nella pratica notarile è d'uso l'utilizzo di un altro termine, il 01/09/1967 (art. 40 L. 47/85), quale sostitutivo del titolo abilitativo edilizio.

Le superiori osservazioni saranno oggetto di opportune valutazioni in sede di stima.

In occasione della visita presso i Pubblici Uffici di Lentini il sottoscritto acquisiva, inoltre, una copia delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla zona omogenea di P.R.G. dove ricadono gli immobili oggetto della presente procedura, zona A0, nella quale, sinteticamente, gli interventi consentiti sono: ristrutturazione, trasformazione e risanamento e demolizione con ricostruzione, nel qual caso, la densità fondiaria non può superare i 5 mc/mq (Allegato 11).

Per quanto concerne il deposito, lo stato di progetto archiviato presso il Comune di Lentini è conforme con lo stato di fatto rilevato in sede di operazioni peritali.

5 STIMA DEGLI IMMOBILI

5.1 Criteri di valutazione

Il valore venale degli immobili in esame sarà desunto dal confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:

- Il *procedimento di stima sintetico*, che consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti;
- Il *procedimento di stima analitico*, che consiste nell'aggiornare ad un opportuno saggio di riferimento i redditi netti futuri, ordinari, costanti, medi e continuativi che gli immobili sono in grado di produrre.

Relativamente alla consistenza degli immobili, si farà riferimento alla loro superficie convenzionale, determinata attraverso la somma delle superfici lorde (per quanto riguarda la stima sintetica) o nette (nel caso di stima analitica), moltiplicate per coefficienti correttivi che tengono conto delle diverse destinazioni d'uso e delle eventuali differenti caratteristiche, quali altezza e luminosità. Nel caso in esame saranno adottati i seguenti coefficienti: Balconi scoperti: 0,25; Terrazze a livello: 0,40.

L'applicazione congiunta dei due dei metodi precedentemente descritti porterà alla determinazione di valori non sensibilmente diversi e sarà, dunque, lecito determinare

il valore medio fra i risultati ottenuti, pervenendo alla identificazione di un valore venale quanto più possibile oggettivo.

Qualora le condizioni di manutenzione dell'immobile ne comportino un sostanziale deprezzamento e nella zona omogenea di P.R.G. in cui essi ricadono sia prevista la possibilità di attuare interventi di Demolizione con ricostruzione (Dr), la stima potrà essere condotta anche il cosiddetto metodo "a valore di trasformazione", considerando la vocazione edificatoria, del terreno di sedime e detraendo dal valore stimato i costi per la demolizione ed il trasporto e conferimento a discarica degli sfabbricidi.

5.2 Appartamento di cui al Lotto 1. del § 2

5.2.1 Stima sintetica comparativa

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona centrale della città di Lentini per beni simili e nell'ipotesi di un grado sufficiente delle finiture e degli impianti interni è il seguente:

$$133,59 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 73.477,17 \text{ (Stima sintetica)}$$

dove la superficie nominale di 131,56 mq è stata ricavata come somma tra la superficie lorda dei vani utili, pari a 130,79 mq, il 40% della superficie lorda della terrazza a livello oggi irregolarmente chiusa e tamponata a vetri, pari a 5,08 mq, ed il 25% della superficie lorda dei balconi, pari a 3,07 mq.

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso venga ceduto in locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione:

$$V_M = R_N / r \text{ in cui } R_N = R_L - \text{Spese}$$

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 6,00%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,50%, spese per ammortamento in ragione del 1,00%, spese per servizi condominiali in ragione del 6,00%, spese per imposte in ragione del 20,00%, spese di amministrazione in ragione del 4,00%, detrazioni per sfritti ed inesigibilità in ragione del 1,00%, per un totale del 38,50% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 2,50 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,00%, si ottiene:

- reddito lordo annuo: € 3.415,51 (2,50 €/mq * 113,85 mq * 12 mesi, dove 113,85 è la somma delle superficie nette dei singoli vani, compresi quelli per i quali è stata irregolarmente variata la destinazione d'uso ed il 25% della superficie dei balconi);
 - detrazioni per spese: € 1.314,97 (€ 3.415,51 * 38,50%);
 - reddito netto annuo: € 2.100,54
- e quindi, capitalizzando secondo il fissato saggio:

$$€ 2.100,54 / 3,00\% = € 70.017,90 \text{ (Stima analitica)}$$



Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore venale quanto più possibile oggettivo e di eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, è:

€ 72.000,00 (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad un valore unitario di 538,94 €/mq.

5.2.4 Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e per il rilascio del certificato di abitabilità

Come ampiamente anticipato nel precedente paragrafo 4.5.3, le operazioni peritali hanno consentito di accertare la sussistenza di alcune difformità urbanistiche e catastali.

Per quanto concerne le modifiche interne apportate all'appartamento, rispetto alla configurazione rappresentata nel progetto depositato presso il Comune di Lentini (Allegato 8), il sottoscritto ritiene che possano essere sanate mediante presentazione di C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) ai sensi dell'Art. 3, comma 5 della L.R. 16/16 e previo pagamento di una sanzione pari ad € 1.000,00.

Sebbene la L.R. 04/03 all'art. 20 preveda "[...] la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo [...]" tale opportunità non concede la loro variazione di destinazione d'uso: pertanto la porzione del bagno 2 realizzata su quella che, stante alla planimetria catastale del 1977 (Allegato 7), era la terrazza dovranno

essere oggetto di ripristino della originaria destinazione d'uso, operabile mediante rimozione degli impianti sanitari installati oltre il limite delineato dalla vecchia muratura di tamponamento (il setto che separa la porzione dove attualmente è installato il lavabo da quella dove sono installati doccia, vaso, bidet e piloccia) ed il ripristino della originaria finestra (o portafinestra) prospiciente la terrazza. Le opere murarie suddette possono essere stimate in € 1.000,00 e potranno essere oggetto della medesima pratica di cui al precedente capoverso, senza ulteriori sanzioni amministrative.

Relativamente alla porzione sud dell'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare (cucina/tinello, veranda chiusa e bagno 2, ex terrazza), come è stato chiarito nel paragrafo 4.5.3, non esistono atti che ne attestino la regolarità urbanistica; il sottoscritto ha, parimenti, evidenziato che la realizzazione della suddetta porzione può essere avvenuta in qualunque momento tra il 1938 ed il 1977, la qual cosa inquadra gli interventi edilizi in un arco temporale che può essere:

- antecedente all'entrata di vigore della L. 1150 del 17/08/1942;
- soltanto antecedente al 01/09/1967, termine indicato dall'art. 40 della L. 47/85;
- successivo ad entrambi i suddetti termini e, pertanto, le opere non sarebbero regolarizzabili.

La documentazione agli atti, ma, soprattutto, la documentazione integrativa reperita dal sottoscritto, non consentono di accertare la regolarità urbanistica della porzione suddetta. Si ribadisce che una possibile risoluzione del problema è rappresentata dalla sottoscrizione di una Dichiarazione Sostitutiva dell'Atto di Notorietà da parte della

proprietaria dell'immobile o di suoi danti causa, qualora fossero nelle condizioni di attestare l'epoca in cui l'appartamento si presentò per la prima volta nella configurazione descritta nella planimetria del 1977.

Per quanto riguarda le difformità catastali, sarà sufficiente la presentazione di un nuovo modello DOCFA per conformare la planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio all'attuale configurazione dell'appartamento. Il costo relativo a questo onere è stimabile in € 500,00.

Qualora si riuscisse a superare l'ostacolo suddetto, sarebbe opportuno il deposito di SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità): a tal fine dovranno acquisirsi i certificati di conformità ai sensi della L. 37/08 degli impianti installati e dovrà essere redatta certificazione energetica dell'appartamento ai sensi della L. 10/91 a cura di tecnico abilitato. Il costo presunto per l'ottenimento di quanto necessario all'aggiornamento del certificato di abitabilità è stimabile in € 1.500,00.

Ai suddetti adempimenti di natura burocratica dovranno aggiungersi le competenze tecniche e le spese vive per la redazione di tutti gli elaborati necessari, ulteriormente stimabili in circa € 1.500,00.

In definitiva, i costi presunti per la regolarizzazione urbanistica e per il rilascio del certificato di abitabilità dell'appartamento possono essere computati in:

$$\text{€ } (1.000,00 + 1.000,00 + 500,00 + 1.500,00 + 1.500,00) = \text{€ } 5.500,00$$

5.3 Deposito di cui al Lotto 2. del § 2

5.3.1 Stima sintetica comparativa

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona centrale della città di Lentini per beni similari e nell'ipotesi di un grado mediocre delle finiture e degli impianti interni è il seguente:

$$29,95 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 14.975,30 \text{ (Stima sintetica)}$$

dove la superficie nominale di 29,95 mq è la superficie lorda del deposito.

5.3.2 Stima analitica

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso venga ceduto in locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione:

$$V_M = R_N / r \text{ in cui } R_N = R_L - \text{Spese}$$

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 6,00%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,50%, spese per ammortamento in ragione del 1,00%, spese per servizi condominiali in ragione del 6,00%, spese per imposte in ragione del 20,00%, spese di amministrazione in ragione del 4,00%, detrazioni per sfitti ed inesigibilità in ragione del 1%, per un totale del 38,50% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 2,50 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,00%, si ottiene:

- reddito lordo annuo: € 729,30 (2,50 €/mq * 24,31 mq * 12 mesi, dove 24,31 è la superficie netta del deposito);

- detrazioni per spese: € 280,78 (€ 729,30 * 38,50%);

- reddito netto annuo: € 448,52

e quindi, capitalizzando secondo il fissato saggio:

$$€ 448,52 / 3,00\% = € 14.950,65 \text{ (Stima analitica)}$$

5.3.3 Valore immobile

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore venale quanto più possibile oggettivo e di eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, è:

€ 15.000,00 (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad un valore unitario di 500,82 €/mq.

6 CONCLUSIONI

La presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio ha avuto come oggetto la stima dei beni pignorati alla sig.ra [REDACTED] nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare N. 12/2024 Reg. Es. promossa da PRISMA SVP s.r.l.:

LOTTO 1.

Descrizione

Appartamento sito nel Comune di Lentini, Via Galileo Galilei n. 45, piano secondo, censito al C.d.F. del medesimo Comune nel foglio 91, particella 9262, subalterno 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani.

Valore di mercato immobile

€ 72.000,00 (euro settantaduemila/00)

Costi presunti per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile

€ 5.500,00 (euro cinquemilacinquecento/00)

LOTTO 2.

Descrizione

Deposito sito nel Comune di Lentini, Via Galileo Galilei n. 43, piano terra, interno C, censita al C.d.F. del medesimo Comune nel foglio 91, particella 9262, subalterno 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 29 mq;

Valore di mercato immobile

€ 15.000,00 (euro quindicimila/00)

Avendo espletato il mandato conferitogli il sottoscritto rassegna la presente relazione

rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Siracusa, 23/01/2025

Il C.T.U.

dott. ing. Andrea CIANCI