

-TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA-

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

R.G. Es. n° 131/2023

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

G.E. : dott.ssa Di Stazio Maria Cristina

Creditore procedente: (omissis).

Debitore: (omissis)

C.T.U.: dott. ing. Andrea Pennisi

R

**STUDIO DI INGEGNERIA
DOTT.ING. ANDREA PENNISI**

Il C.T.U.

dott. ing. Andrea Pennisi

INDICE

1.0	PREMESSA	4
2.0	OPERAZIONI PERITALI	4
3.0	INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	5
3.1	Identificazione del bene	5
3.2	Descrizione complessiva e sintetica del bene	7
3.3	Stato di possesso del bene	8
3.4	Lotto di vendita.....	8
3.5	Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente	9
3.6	Formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	9
3.7	Altre informazioni per l'acquirente.....	10
4.0	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE	10
4.1	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale – C.D.U.	10
4.2	Pratiche edilizie relative all'immobile	11
4.3	Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative	15
4.4	Agibilità dell'immobile	15
4.5	Conformità catastale	16
4.6	Valutazione circa la possibilità di sanatoria o di condono edilizio.....	16
4.7	Attestato di Prestazione Energetica (APE)	20
5.0	LAVORI DI DEMOLIZIONE DELLE PARTI ABUSIVE	21
6.0	STIMA DEL BENE	23
6.1	Criteri di stima utilizzati	23
6.2	Consistenza del bene-calcolo delle superfici	24
6.3	Stima del valore del canone di locazione.....	26
6.4	Valutazione dell'immobile secondo il metodo comparativo:.....	26
6.5	Valutazione dell'immobile secondo il metodo di capitalizzazione del reddito:	27
6.6	VALORE DI STIMA DEL BENE	28
7.0	FORMAZIONE DEL LOTTO CON VALORE DI VENDITA CONFINI E DATI CATASTALI :	29
8.0	ALLEGATI	30
8.1	ALLEGATO 1: Verbali di sopralluogo.....	30
8.2	ALLEGATO 2: Relazione fotografica.....	30



8.3	ALLEGATO 3: Documentazione catastale.....	30
8.4	ALLEGATO 4: Documentazione ipotecaria.....	30
8.5	ALLEGATO 5: Documentazione Urbanistica e Genio Civile.....	30
8.6	ALLEGATO 6: Metodi di valutazione, Parametri e Tabelle di calcolo.....	30
8.7	ALLEGATO 7: Attestato di Prestazione Energetica.....	30
8.8	ALLEGATO 8: Elaborati grafici.....	30
8.9	ALLEGATO 9: Copia dell'atto di provenienza del bene.....	30
8.10	ALLEGATO 10: C.M.E. (+/-30%) per lavori di demolizione parti abusive.....	30
8.11	ALLEGATO 11: Attestazione di invio della Relazione di Consulenza Tecnica alle Parti.....	30



R

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -



1.0 PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Andrea Pennisi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa, al numero 1501, sezione A Senior, con studio in Siracusa, nella via **(omissis)**, mobile **(omissis)**, pec: **(omissis)**, espone quanto nel seguito.

- Nell'udienza del 28/07/2023, notificata in pari data, riceveva dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Di Stazio Maria Cristina l'incarico di esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n° 131/2023 pendente innanzi al Tribunale Civile di Siracusa, promossa da **(omissis)** contro **(omissis)**, per rispondere ai quesiti di cui al *Decreto di nomina dell'esperto stimatore*. Con lo stesso Decreto il G.E. autorizzava lo scrivente al ritiro dei fascicoli e concedeva termine per il deposito telematico e per la trasmissione alle Parti della relazione peritale, fino a 30 giorni prima dell'udienza per la determinazione delle modalità della vendita, fissata per il 01/12/2023.
- In data 03/08/2023 accettava l'incarico conferito e giurava di *"bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità"*.
- In data 22/10/2023 lo scrivente presentava istanza di proroga e chiedeva incontro chiarificatorio con il GE.
- In data 29/11/2023 il G.E. provvedeva sull'istanza e differiva l'udienza al 16/02/2024.

2.0 OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza al mandato ricevuto, previo esame della completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'articolo 567 comma II c.p.c., lo scrivente:

- ✓ Conduceva in data 23/09/2023 ed in data 12/01/2024, n°2 visite sui luoghi. (Il primo sopralluogo fissato dal custode per il giorno 9 settembre 2023, veniva rinviato al giorno 23 dello stesso mese poiché il difensore dell'esecutato comunicava l'indisponibilità del proprio assistito per concomitanti impegni lavorativi.) Redigeva appositi verbali di sopralluogo come da [Allegato n° 1](#).
- ✓ Eseguiva un rilievo fotografico che riportava nella perizia fotografica di cui all' [Allegato n° 2](#).
- ✓ Eseguiva il rilievo dimensionale che riportava nell' [Allegato n° 8](#).
- ✓ Richiedeva e ritirava copia della documentazione catastale ed ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio –Direzione Provinciale di Siracusa; si vedano gli [Allegati n° 3 e 4](#).

- ✓ Richiedeva e ritirava copia, della documentazione urbanistica relativa al bene pignorato, disponibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune ove insiste l'immobile, riportata come [Allegato n° 5](#).
- ✓ Richiedeva in data 12/11/2023 l'accesso agli atti presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa; riceveva in data 03/01/2024, nota di riscontro dall'Ente adito, riportata come [Allegato n° 5](#).
- ✓ Formulava il valore di stima del bene e formava il lotto di vendita, indicando i criteri, i parametri ed i valori di riferimento adottati. [Allegato n° 6](#).
- ✓ Verificava l'inesistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) presso il Catasto Energetico Regionale e mediante richiesta diretta all'esecutato.
- ✓ Provvedeva a far redigere l' A.P.E. per l'immobile di interesse, riportato nell' [Allegato n° 7](#).
- ✓ Rilevava la parziale irregolarità urbanistica del bene, eseguiva il controllo della possibilità di **sanatoria** ai sensi dell'art.36 del DPR 6 giugno 2001 n° 380 nonché il controllo della possibilità di **condono** ai sensi dell'art 40 comma VI legge n° 47 del 28 febbraio 1985, ovvero dell'art 46 comma V del DPR 380/2001.
- ✓ Formulava, dopo confronto con il G.E., e come da *punto VIII* dei *Quesiti per la stima degli immobili pignorati* allegati al Decreto di nomina, una stima del bene, basata sulla quantificazione del valore della porzione di immobile non abusivo e dell'area di sedime, incrementata del valore locatizio del bene pignorato per un periodo di anni dieci, al netto dei costi di abbattimento delle porzioni abusive. Forniva una quantificazione (+/-30%) dei costi dei detti interventi di abbattimento, come riportati nell' [Allegato n°10](#).

3.0 **INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

3.1 **Identificazione del bene**

Il bene oggetto del pignoramento è un immobile che si trova nel Comune di **Siracusa, Strada Benali** al civico n° **260**. Le coordinate GPS sono: 37°02'54.70"N 15°10'54.41"E

L'immobile è censito al **N.C.E.U.** al **Foglio 86, Particella 482, Subalterno 1**, categoria **A7**, classe 3, consistenza **11,5 vani**, piano **T-1**, rendita catastale 1514,51 €; in capo a: (*certificazione catastale del 01/09/2023*)

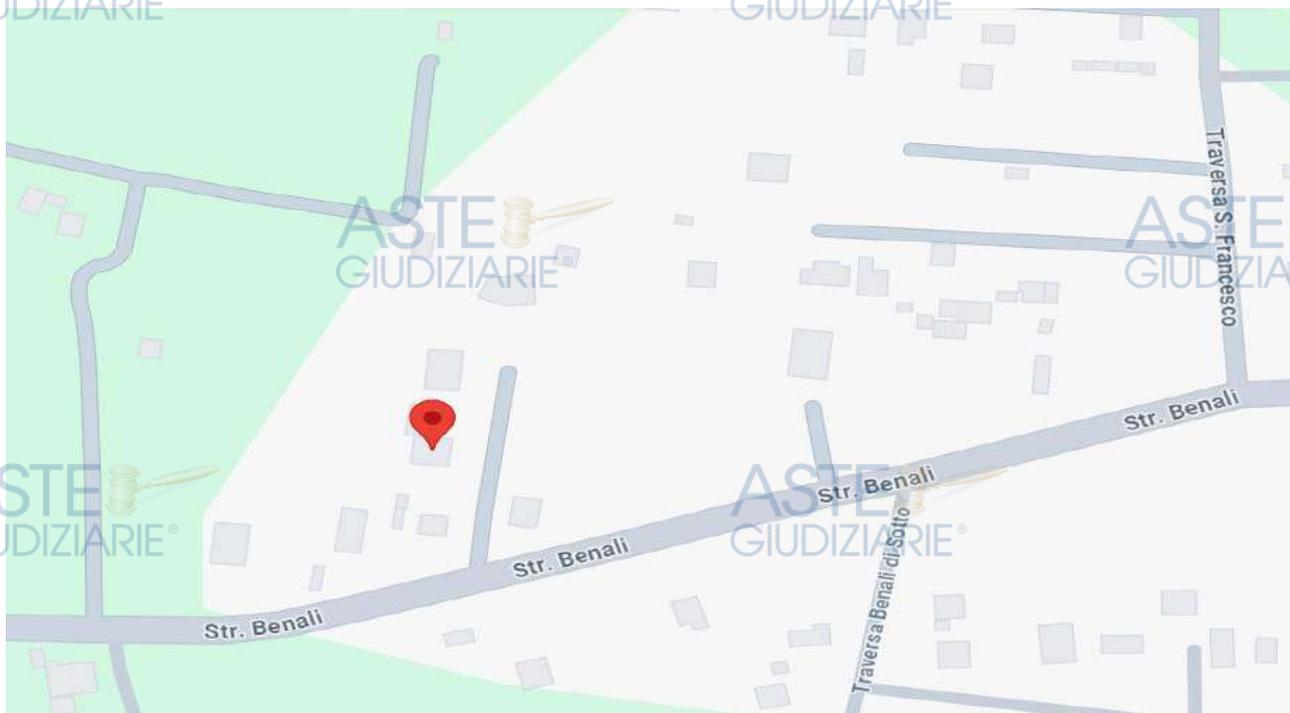
- **(omissis)** nato a **(omissis)** il **(omissis)** **(omissis)** per 1/1

R

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fig. 2

R

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3.2 Descrizione complessiva e sintetica del bene

L'immobile oggetto di pignoramento, sorge in contrada Bresciano–Benali con accesso dal civico n° 260, in posizione periferica nel Comune di Siracusa. La costruzione è articolata su due livelli fuori terra collegati a mezzo di una scala interna. Il lotto di terreno di pertinenza è esteso circa 1.100 mq.

Il **Piano Terra** dell'edificio, come si apprende dalla lettura del *Modulo 47/85* (Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985 n°47) e dalla relazione tecnica allegata alla detta domanda di sanatoria, è stato edificato intorno alla fine degli anni '70 *-in data anteriore al 30 settembre 1978- costruito in proprio; la copertura dei vani abitabili è costituita da solaio prefabbricato (...) i muri portanti sono costituiti da conci lapidei squadriati di Lentini, dello spessore di cm 25.* Per il piano terra è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria n°90/92

Il piano terra vede un vano di ingresso che ospita la scala di collegamento con il piano superiore, un salone, un vano cucina, sala pranzo, ed un bagno. Le finiture presentano: pavimentazione in ceramica e pareti intonacate al fino e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato ed in alluminio preverniciato; alcuni in cattivo stato di conservazione. Le porte interne sono in tamburato. Le pareti della stanza da bagno, al piano terra, sono rivestite con piastrelle. L'impianto idrico di adduzione e scarico, sotto traccia, è risultato funzionante alla data del sopralluogo. Non è presente alcun tipo impianto di riscaldamento/climatizzazione. Presente, a piano terra, un camino a legna. Da segnalare la rilevante presenza di umidità di risalita, su tutte le pareti perimetrali del piano terra, immediatamente evidente sia all'interno che all'esterno della costruzione.

Per quanto alla sopraelevazione del **Piano Primo**, non è stato rinvenuto presso gli Uffici preposti alcun titolo abilitativo; la sopraelevazione è stata realizzata con conci lapidei; sono presenti due pilastri che sorreggono la trave portante del tetto di copertura. La chiusura di copertura, a falde inclinate, presenta struttura portante in travi di legno, sovrastante tavolato, e manto di copertura in tegole; l'altezza minima utile interna è pari a metri 2,00 l'altezza massima è pari a circa 3.50 m.

Il piano primo ospita tre camere da letto, di cui una con bagno in camera, un vano adibito a studio, uno adibito a ripostiglio ed un altro bagno; Le finiture presentano: pavimentazione in ceramica e pareti intonacate al fino e tinteggiate. Le pareti delle stanze da bagno sono rivestite con piastrelle. L'impianto idrico di





adduzione e scarico, sotto traccia, è risultato funzionante alla data del sopralluogo. Anche il piano primo dell'immobile non è dotato di alcun tipo di impianto di riscaldamento/climatizzazione.

L'illuminazione ed il ricambio d'aria dei vani al piano primo sono affidati a piccole finestre di dimensioni molto contenute.

All'interno del lotto di terreno di pertinenza, recintato su tutti i lati ed esteso mq 1080, sono presenti anche due altri corpi di fabbrica. In maggiore dettaglio: un locale in muratura e solaio in laterocemento, accatastato come *lavanderia, sgombero, ripostiglio*, edificato a ridosso del muro di confine, ed una costruzione, ormai in parte crollata, in legno, anch'essa realizzata sul muro di confine, accatastata come *legnaia*. Presenti al piano terra due verande coperte; la veranda sul fronte principale della costruzione, è realizzata con solaio di copertura in laterocemento e pilastri; la veranda sul retro dell'edificio, che a partire da quest'ultimo si estende fino ad arrivare al muro di confine, è realizzata con struttura e copertura in legno.

L'immobile **non** è allacciato alla rete gas di città, all'acquedotto comunale ed alla pubblica fognatura.

E' dotato di pozzo trivellato e, come da relazione a firma dott. geologo (*omissis*) allegata alla Concessione in Sanatoria, di vasca imhoff e subirrigazione. Non è costituito alcun condominio.

3.3 Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo l'immobile, destinato a civile abitazione, è risultato abitato dalla signora (*omissis*), nata a (*omissis*) il (*omissis*), che dichiara di abitarlo e di essere la compagna dell'esecutato.

3.4 Lotto di vendita

Esaminata la documentazione relativa al procedimento e presa visione dei luoghi, è stato individuato il bene oggetto di pignoramento e verificata la proprietà in capo al debitore del seguente immobile, che costituisce l'unico lotto di vendita:

“Abitazione in villini, in parte abusiva, sita nel Comune di Siracusa, Strada Benali n° 260, censita al N.C.E.U. al Foglio 86, Particella 482, Subalterno 1, categoria A/7, classe 3, consistenza 11,5 vani, piani T-

1.



R

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -



Pag. 8 di 30



3.5 Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Esaminata la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" presente in atti nel fascicolo di parte del creditore precedente, e delle ispezioni ipotecarie condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, per quanto attiene alle formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene oggetto di pignoramento che resteranno a carico dell'acquirente si può concludere quanto segue.

- ✓ Non sono presenti domande giudiziali e altre trascrizioni.
- ✓ Non sono presenti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- ✓ Non sono presenti altri pesi e limitazioni d'uso.

E' inteso che il bene è sottoposto alle prescrizioni previste dal P.R.G. del Comune di Siracusa e che sussistono le irregolarità urbanistiche, non sanabili, di cui ai paragrafi che seguono.

3.6 Formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Esaminata la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" presente in atti nel Fascicolo di parte del creditore precedente, e delle ispezioni ipotecarie condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato n. 4), per quanto attiene alle formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene oggetto di pignoramento che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'aggiudicatario, si può concludere quanto segue.

- Trascrizione Registro Particolare **(omissis)**, Registro Generale **(omissis)** del **(omissis)**: ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA – **(omissis)** - Repertorio **(omissis)** del **(omissis)**
- Iscrizione Registro Particolare **(omissis)**, Registro Generale **(omissis)** del **(omissis)**: IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo- **(omissis)** - Repertorio **(omissis)** del **(omissis)**
- Trascrizione Registro Particolare **(omissis)**, Registro Generale **(omissis)** del **(omissis)**: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI- Tribunale di Siracusa- UNEP Repertorio **(omissis)** del **(omissis)**.



La determinazione delle somme necessarie per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni come sopra emarginate verrà definita dal professionista delegato alla vendita.

3.7 Altre informazioni per l'acquirente

- Non sono previste spese condominiali ordinarie (*)
- Non sono previste spese straordinarie già deliberate (*)
- Non sussistono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia(*)
- Non si registrano censi, livelli o usi civici
- Non si evidenziano pendenze di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:

(*) si tratta di villino singolo ed indipendente; non risulta costituito alcun condominio.

4.0 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE

4.1 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale – C.D.U.

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica si apprende

- Foglio n. 86 particella n. 482;

- Zona CR1b – “Aree di riordino urbanistico di tipo b”

1. *Descrizione ed obiettivi*

- Sono le aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate senza strumenti particolareggiati e spesso in contrasto con le norme urbanistiche, situate in prossimità di Belvedere (contrada Tremilia), a Cassibile e in contrada Tivoli-Cefalino; a queste si aggiungono alcune aree in zona urbana ad ovest di Traversa la Pizzuta, prevalentemente edificate. Tutte le aree della zona sono prevalentemente utilizzate come residenza stabile.
- Le aree di contrada Tremilia e Tivoli-Cefalino erano precedentemente assoggettate in prevalenza a Piano di recupero ai sensi della L.r. 37/85.
- Queste aree sono essenzialmente dotate di infrastrutture primarie, tranne quelle in località Tivoli-Cefalino, mentre quelle secondarie sono state programmate in tutte le aree in sede di Prg, nei termini di minimo inderogabile ai sensi del D.M. 1444/68.
- Le aree sono prevalentemente orientate alla riqualificazione urbanistica attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.
- A tal fine sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica incentivati da particolari prescrizioni per le superfici e le destinazioni d'uso ammesse e piani di lottizzazione in zone di primo impianto, per consentire la realizzazione di nuove costruzioni su aree fondiarie urbanisticamente frazionabili in maniera pertinenziale alle nuove edificazioni.

Fig. 4



3. *Destinazioni ammesse*
- La destinazione d'uso caratterizzante per le aree di contrada Tremilia, Tivoli-Cefalino e quelle ad ovest di Traversa La Pizzuta, è quella residenziale (RE).
 - Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistico ricettive (TR) quali alberghi (6.1) residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto 5.8; attività Produttive di tipo B (PB) ad esclusione di depositi (4.3. e) se di superficie superiore ai 400 mq; Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti 8.2 e 8.3; Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti 9.1, 9.2.
 - Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori al 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi, stabilite all'art. 96 delle presenti norme.
 - La destinazione d'uso caratterizzante per le aree di Cassibile è quella produttiva di tipo B (PB) e commerciale e direzionale (CD) ad eccezione delle grandi strutture di vendita (5.4) a condizione che sia prevista la dotazione di parcheggi di cui al punto 1b dell'art. 96.
 - In tutte le aree, la realizzazione di medie strutture di vendita (CD 5.3) è consentita solo in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) di consistenti parti urbane da attuarsi mediante piani attuativi di cui al punto 2.4.
4. *Categorie d'intervento*
- 4.1. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (Mo), manutenzione straordinaria (Ms), restauro e risanamento conservativo (Rr), ristrutturazione edilizia di tipo b (Rie b), demolizione con ricostruzione (Dr), nuova costruzione (Nc).
 - 4.2. Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate come specificato al punto 6.6.
5. *Parametri urbanistici ed edilizi*
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,12 mq/mq
 - Rapporto di copertura (RC): 0,20 mq/mq
 - Altezza massima (H): 7,50 m

Fig. 5

4.2 Pratiche edilizie relative all'immobile

In forza dell'istanza di accesso agli atti del 2 settembre 2023, a seguito di numerose visite presso il settore Edilizia Privata del Comune di Siracusa, e dopo confronto con i vari tecnici ed impiegati degli Uffici interessati, si espone quanto nel seguito.

Dalle ricerche eseguite sia presso l'archivio informatico che presso l'archivio cartaceo dell' Ente, NON risulta per l'immobile sito in Contrada Bresciano-Benali n. 260, altra documentazione oltre alla Concessione in Sanatoria n° 90/92 –Pratica n° 140/F rilasciata alla Ditta *(omissis)* il 23/05/1992. La ricerca è stata condotta, relativamente all'immobile in parola, anche su base nominativa, con riferimento sia all'attuale proprietario che a tutti i proprietari precedenti.

Esaminata la Concessione in Sanatoria N° 90/92, come sopra emarginata, emerge come **la stessa sia relativa AL SOLO PIANO TERRA dello stabile in Traversa Benali n° 260- “una casetta, a Piano Terra, composta da n°3 vani più servizi ed accessori”**

In maggiore dettaglio nel seguito un *abstract* della Concessione e del relativo elaborato grafico di progetto:

CITTA' DI SIRACUSA
V°DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE URBANISTICA
C.F. 80001010893

Pratica n°140/F

Cont. Ed. n° 90/92

IL SINDACO

- VISTA l'istanza di sanatoria presentata in data 01.04.86 , prot. N°29385 dalla Ditta [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED] e residente in [REDACTED], redatta sul Modello Ministeriale N°47/85 e tendente ad ottenere la Concessione Edilizia per le opere abusive site in C.da "BRESCIAND-BENALI" e consistenti, come da elaborato grafico di progetto, nella realizzazione di una casetta, a Fiano Terra, composta da n° 3 vani più servizi ed accessori; ricadente sul terreno distinto in Catasto al F°,86 - Particelle 486 e 482 alla partita n° 23217 ;

Fig. 6

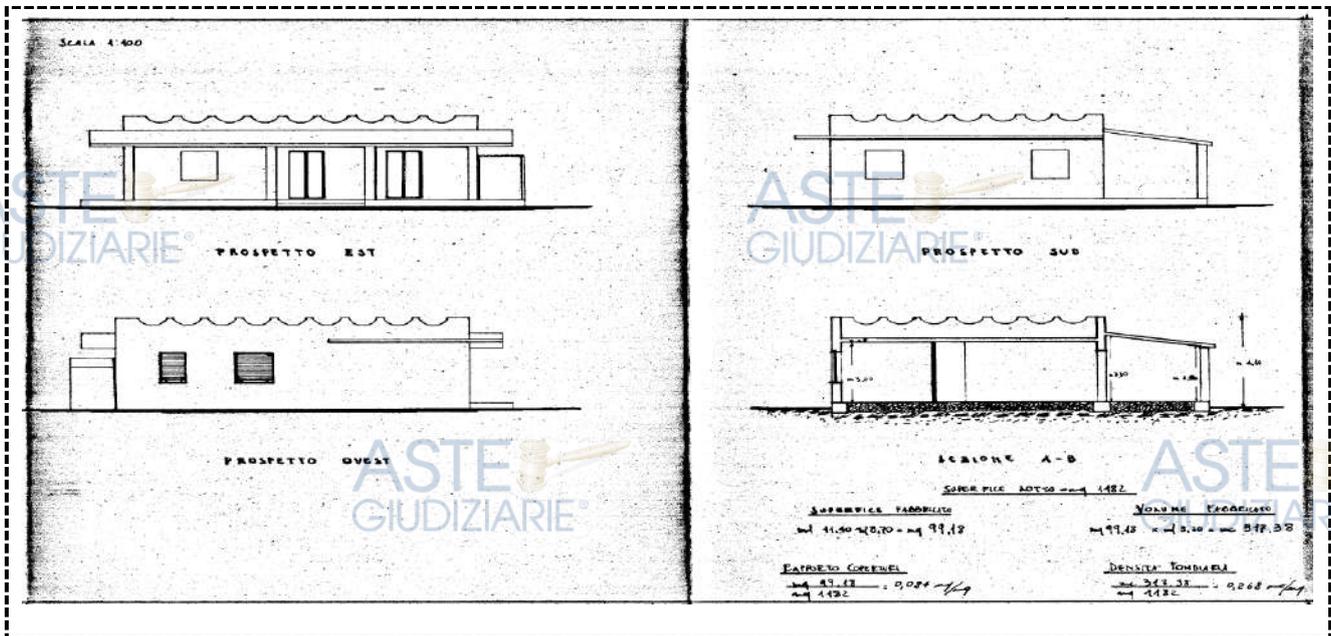


Fig. 7

Anche dalla lettura degli atti di compravendita si apprende che l'unico titolo abilitativo assentito per la costruzione in argomento è la sopraccitata Concessione in Sanatoria n° 90/92.

Da atto in notar *(omissis)*, Repertorio *(omissis)* Raccolta *(omissis)*, del *(omissis)* 2010, tra la parte venditrice signora *(omissis)* e la parte acquirente signor *(omissis)* (odierno esecutato), si apprende che oggetto di compravendita è **una costruzione su DUE ELEVAZIONI, piano terra e piano primo, oltre a due piccoli corpi di fabbrica adibiti a servizi.**

-----ART. I-----
La signora [REDACTED], con ogni garanzia di legge, vende e trasferisce al signor [REDACTED] che, come sopra rappresentato, accetta ed acquista il seguente bene immobile:-----

----- Villetta sita in Siracusa, contrada Bresciano, via Benali n.260, composta da due vani e cucina a piano terra, da cinque vani ed accessori al primo piano, nonché da due piccoli corpi di fabbrica adibiti a servizi, con circostante terreno di pertinenza esteso metri quadrati milleduecento (mq.1.200) circa, il tutto confinante con la stradella interpoderale, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] o loro rispettivi aventi causa.-----

Fig. 8

Ed ancora, dallo stesso atto di compravendita si legge come il titolo abilitativo cui si fa riferimento, in seno al detto documento, è sempre (e solo) la Concessione in Sanatoria n° 90/92.

-----ART. V-----
La parte alienante, ai sensi delle vigenti norme urbanistiche, dichiara, sotto propria responsabilità, che l'immobile oggetto del presente atto è stato costruito in assenza di concessione edilizia per il cui abuso è stata rilasciata dal Comune di Siracusa, concessione edilizia in sanatoria n. 90/92, pratica n. 140/F, in data 23 maggio 1992 e che alla data odierna non sono intervenute modificazioni per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di concessione edilizia, di concessione in sanatoria o di altro provvedimento amministrativo rilasciato dalla competente autorità per quanto concerne l'immobile oggetto del presente atto.-----

Fig. 9

Per chiarezza e completezza di informazione lo scrivente ha richiesto e ritirato presso l'Archivio Notarile della Città di Siracusa, l'atto pubblico relativo alla "precedente" compravendita dell'immobile in parola.

Da atto in notar *(omissis)* Repertorio *(omissis)* Raccolta *(omissis)*, del *(omissis)* 1998, tra la parte venditrice signori *(omissis)* e *(omissis)* e la parte acquirente signori *(omissis)* e *(omissis)* si apprende che **oggetto di compravendita è una costruzione su una sola elevazione, piano terra**

	- Casa sita in Siracusa contrada Bresciano Benali n.260, com-
	psta da tre vani e accessori a piano terra, con circostante
	terreno di pertinenza, il tutto esteso circa mq.1200, confi-
	nante con stradella interpoderale, con proprietà [redacted] e
	con proprietà [redacted]
	Riportato nel N.C.E.U. alla partita 1032656 foglio 86 parti-
	cella 482 categoria A/3 classe 3 vani 3,5 rendita lire
	630.000.

Fig. 10

ed ancora, nello stesso atto di compravendita, il riferimento alla Concessione in Sanatoria n° 90/92

Ai sensi della legge 47/85 la parte venditrice dichiara che
per l'immobile venduto è stata rilasciata dal Comune di Si-
racusa, concessione edilizia in sanatoria n. 90/92, rilasciata
il 21.9.1993.

Fig. 11

Per le ragioni che saranno approfondite ai paragrafi che seguono, lo scrivente ha anche presentato in data 12 novembre 2023, presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, richiesta di copia della documentazione presente presso l'Ente, relativa all'immobile di Strada Benali n° 260. Ha quindi condotto una visita presso gli Uffici del G.C. di Siracusa, confrontandosi con uno dei tecnici del settore di riferimento. Da detto confronto è emerso come, sulla base di prime verifiche condotte sull'archivio informatico, NON risulta agli atti alcuna documentazione per il detto immobile. La ricerca è stata condotta, relativamente alla costruzione in parola, anche su base nominativa, con riferimento sia all'attuale proprietario che a tutti i proprietari precedenti.

Con nota prot.839 datata 03/01/2024, l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa attesta definitivamente che NON risulta depositato presso l' Ente, alcun progetto relativo all'immobile di Strada Benali n° 260

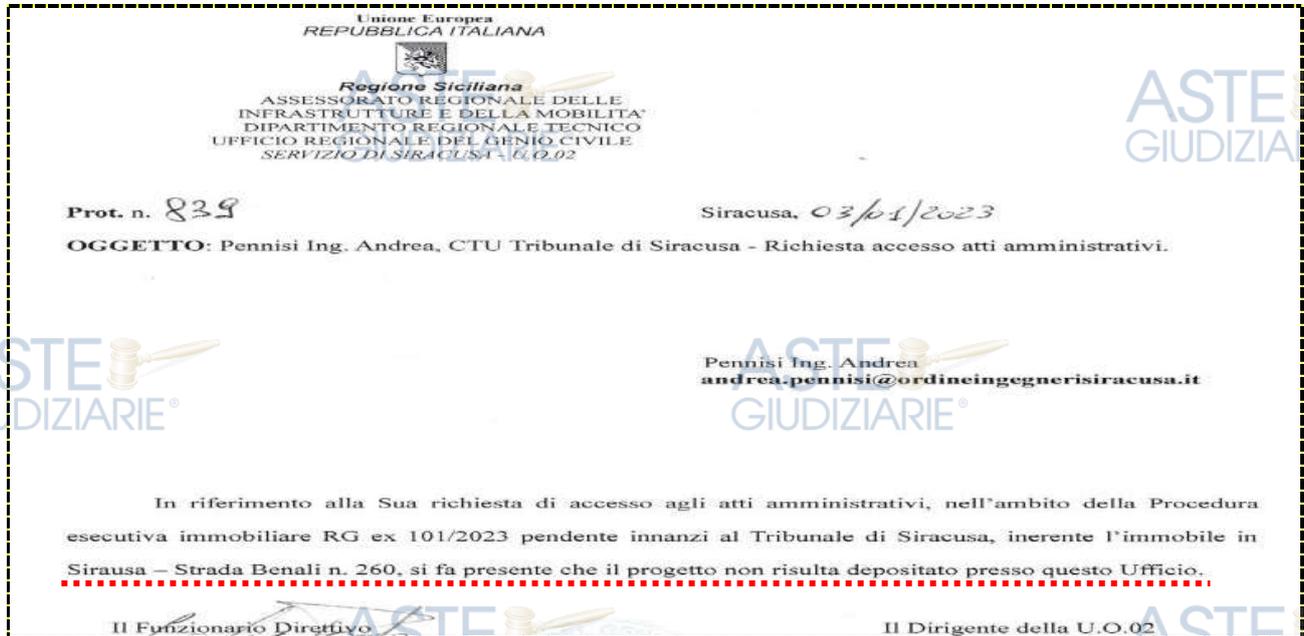


Fig. 12

Nell' Allegato n°5 Documentazione Urbanistica e Genio Civile, la documentazione completa.

4.3 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative

Il piano terra dello stabile oggetto di pignoramento, così come ampiamente descritto al paragrafo che precede, è stato assentito con Concessione in Sanatoria n° 90/92 del maggio 1992 relativa alla *realizzazione di una casetta a Piano Terra composta da tre vani più servizi ed accessori.*

Nessun titolo abilitativo è stato rinvenuto presso gli Uffici Competenti, per la sopraelevazione del piano primo, per la veranda coperta, aperta, sul retro dell'edificio e per il separato corpo di fabbrica realizzato a ridosso del confine Ovest-Nord Ovest del lotto che risultano, pertanto, abusivi.

Nessun progetto relativo all'immobile è stato depositato presso il Genio Civile della Provincia di Siracusa.

4.4 Agibilità dell'immobile

Agli atti del Comune di Siracusa, non risulta alcuna certificazione, ovvero Segnalazione Certificata di Agibilità, per l'immobile in parola.

4.5 Conformità catastale

Sulla base della consultazione telematica ed a seguito di accesso agli atti presso L'Agenzia delle Entrate di Siracusa, Ufficio del Territorio, è stata reperita la seguente documentazione catastale

- Visura storica per immobile;
- Planimetria catastale;
- Estratto di mappa.

Fermo quanto al paragrafo che precede circa l'assenza di titolo abilitativo per il piano primo e per i

due separati corpi di fabbrica, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Fg. 86 P.IIIa 482 sub 1, con variazione del 22/06/2010, pratica [REDACTED] in atti dal 22/06/2010 AMPLIAMENTO IN SOPRAELEVAZIONE (n. 5 [REDACTED])

La planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi presenta lievi difformità.

Nell' [Allegato n° 8 Elaborati grafici](#), la restituzione del rilievo dei luoghi.

4.6 Valutazione circa la possibilità di sanatoria o di condono edilizio.

Il mandato conferito prevede che il CTU esegua il controllo della possibilità di **sanatoria** ai sensi dell'art.36 del DPR 6 giugno 2001 n° 380 nonché il controllo della possibilità di **condono** ai sensi dell'art.40 comma VI legge n° 47 del 28 febbraio 1985, ovvero dell'art.46 comma V del DPR 380/2001.

Preliminarmente, occorre ricordare quanto segue:

- ✓ Una sostanziale differenza tra sanatoria ordinaria e condono edilizio è che la prima si può presentare in ogni momento, il condono solo in certi periodi, qualora un' apposita norma di legge lo preveda. Mentre il condono consente di sanare, previo possesso di determinati requisiti, anche abusi sostanziali, ovvero interventi senza titolo edilizio o in difformità da questo, la sanatoria ordinaria riguarda gli abusi formali.
- ✓ per entrambi non è automatico il rilascio di parere favorevole.

Valutazione circa la possibilità di condono edilizio

In caso di trasferimento derivante da procedure esecutive, il comma 6 art.40 L.47/85 prevede che la domanda di condono edilizio possa essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento decretato dal Tribunale. (comma 5 art. 46 DPR 6 giugno 2001 n° 380)

Condizione essenziale affinché si possa avere accesso al condono edilizio tardivo per immobili all'asta o soggetti a procedure esecutive, è che la formazione delle ragioni del credito sia anteriore all'entrata in vigore delle tre rispettive leggi sul condono edilizio, le quali sono:

- L. 47/85: 17 marzo 1985
- L. 724/1994: 01 gennaio 1995
- L. 326/2003: 02 ottobre 2003

Chiarito che per "formazione delle ragioni del credito" si intendono le condizioni che hanno giustificato l'avvio della procedura esecutiva, quali ad esempio il pignoramento dell'immobile- che ufficializza appunto il rapporto di credito nei confronti del debitore e che colpisce l'immobile stesso- risulta evidente che è il detto momento in cui ha luogo formalmente la ragione del credito, quello da riferire all'entrata in vigore della relativa legge di condono edilizio (art. 40 c.6 L. 47/85) anteriore ad esso.

Se le ragioni di credito sono posteriori all'entrata in vigore a tutti e tre i provvedimenti di condono edilizio, allora non si ha diritto a presentare la domanda di sanatoria edilizia straordinaria nei suddetti 120 giorni.

Nel caso che ci occupa, poiché il pignoramento dell'immobile è avvenuto nel 2023, pertanto oltre la data di entrata in vigore della più recente legge sul condono edilizio (L. 326/2003), **NON si ha diritto a presentare la domanda di condono edilizio.**

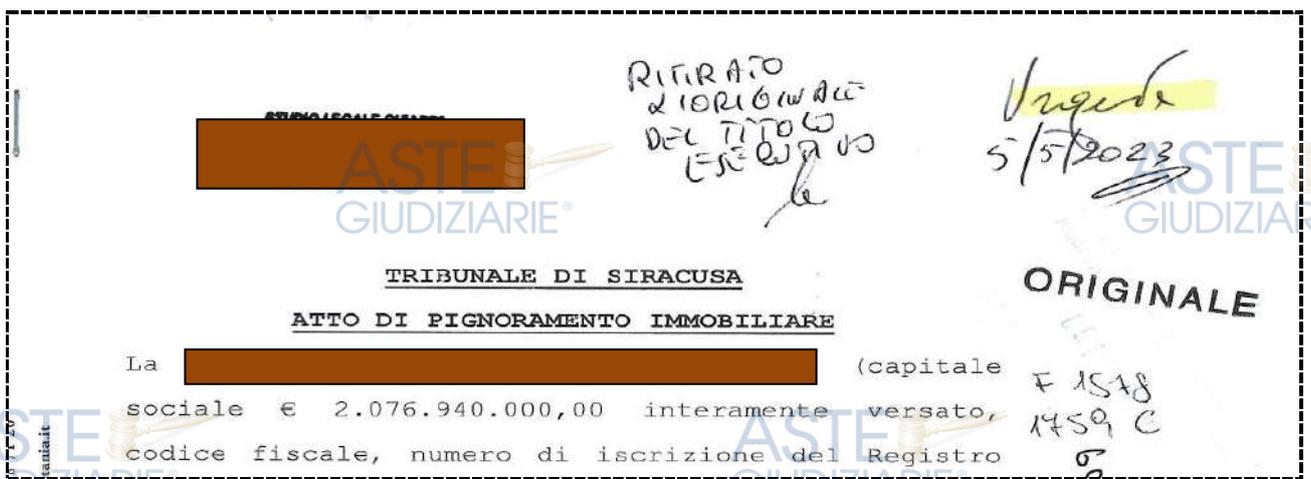


Fig. 13



Valutazione circa la possibilità di sanatoria edilizia

Istituto completamente diverso da quello del condono, come detto, è quello della sanatoria ordinaria previsto nel D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

Il requisito per accedere a questa possibilità denominata **accertamento di conformità**, contenuto normativamente nell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, è la cosiddetta **doppia conformità**. L'intervento deve, cioè, essere conforme sia alla normativa dell'epoca in cui è stato realizzato l'abuso, sia a quella del momento in cui viene richiesta la sanatoria dell'abuso.

A maggiore intelligenza sul concetto di **doppia conformità**, si riporta nel seguito un *abstract* dello scritto

Il ristretto ambito di applicazione della sanatoria per "doppia conformità" di cui all'art. 36 d.p.r. 380/2001

a firma del dott. Luca Ramacci Presidente di Sezione della Corte Suprema di Cassazione, Terza Sezione Penale.

"L'ultima parte del comma 1 dell'art. 36 del TU Ed. delinea in maniera del tutto lineare le caratteristiche della doppia conformità e ciò non dovrebbe, in teoria, creare alcun problema interpretativo se la norma fosse letta tenendo conto della finalità dell'istituto della sanatoria che, come si è detto, è quella di recuperare gli interventi edilizi che ben avrebbero potuto essere realizzati previo rilascio di un titolo abilitativo mediante una valutazione postuma dell'autorità competente. È dunque evidente che ciò non può avvenire se non quando l'intervento edilizio abbia avuto al momento della sua realizzazione e conservi all'atto del rilascio del titolo sanante quelle caratteristiche di compatibilità con la disciplina di settore che ne rendono lecita la presenza sul territorio." [...] "Considerando la nozione di "doppia conformità" di cui si è appena detto, dovrebbe essere evidente che ciò che determina la possibilità di sanatoria dell'abuso formale è, appunto, la rispondenza dell'intervento da recuperare alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione ed in quello, successivo, della sanatoria, sicché dovrebbe essere altrettanto evidente che non è possibile subordinare gli effetti del permesso di costruire postumo all'esecuzione di specifici interventi finalizzati a far acquisire alle opere il requisito della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia che invece non hanno."[...]

*"Per quanto riguarda le **zone soggette alla normativa antisismica**, si pone il problema del raccordo tra le disposizioni che regolano la sanatoria ex art. 36 del TU Ed. e le specifiche disposizioni di cui agli artt. 83 e ss. del medesimo testo unico e la conseguente possibilità di sanatoria degli abusi edilizi realizzati in zona sismica. Considerando le palesi finalità di tutela dell'incolumità pubblica che la specifica disciplina persegue e la diffusa sismicità del territorio nazionale, si tratta di questione particolarmente delicata."*[...]

"Il controllo esercitato dall'amministrazione competente per gli interventi in zone sismiche è certamente di natura preventiva, come si ricava, ad esempio, dall'art. 93 del testo unico - il quale impone, a chiunque intenda procedere ad interventi nelle zone sismiche, di darne "preavviso" scritto allo sportello unico, che a sua volta provvederà alla trasmissione al competente ufficio tecnico regionale – nonché dal successivo art. 94, il quale si riferisce ad una "preventiva autorizzazione", sicché la procedura deve essere inequivocabilmente completata prima dell'esecuzione dell'intervento, nel rispetto delle formalità richieste." [...]

“Diversamente da quanto previsto per la costruzione di opere in assenza del permesso di costruire, la specifica disciplina antisismica non contempla alcuna forma di sanatoria o autorizzazione postuma per gli interventi eseguiti senza titolo, prevedendone invece la mera riconduzione a conformità”[...]

“Le particolari disposizioni in materia di costruzioni in zone sismiche lasciano, dunque, uno spazio estremamente esiguo al mantenimento in essere degli interventi abusivi.” [...]

“Considerando ora l’art. 36 del T.U. Edilizia, è evidente che la stretta connessione tra autorizzazione sismica e permesso di costruire, di cui si è appena detto, incide in maniera significativa anche sulla procedura di sanatoria, venendosi a porre, in primo luogo, la questione della totale assenza di norme specifiche che consentano il rilascio di un’autorizzazione sismica postuma.

Tale evenienza risulta determinante, perché è evidente che se la possibilità di ottenere una autorizzazione sismica “in sanatoria” ad intervento ormai eseguito non è prevista, viene a mancare un necessario presupposto per il rilascio del permesso di costruire ai sensi dell’art. 36 TU Ed.”

Nel caso di nostro interesse, per la sopraelevazione del piano primo dell’immobile e per i corpi di fabbrica esterni, non solo non si ha evidenza di titolo abilitativo, ma non è stato nemmeno presentato il dovuto progetto presso il competente Ufficio del Genio Civile, obbligatorio per tutti gli interventi in zona sismica, che potrebbero costituire una possibile fonte di rischio, **indipendentemente dal materiale o dal fatto che siano strutturali o meno.** -“Tutte le costruzioni la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità” (art.3 l. 64/74)

La vigenza di tale obbligo di denuncia dei lavori in zona sismica al competente Ufficio del Genio Civile è certamente antecedente (l.64/74) all’epoca di realizzazione della sopraelevazione, databile tra il 1998 ed il 2010, come emerge dalla lettura dei citati atti di compravendita.

Alla luce di quanto sopra argomentato, ad avviso dello scrivente, non sussistono i requisiti di doppia conformità previsti dal legislatore, e, conseguentemente, i requisiti per la sanatoria edilizia della sopraelevazione del piano primo.

Le stesse argomentazioni valgono anche per il corpo di fabbrica esterno, in muratura, accatastato come lavanderia, sgombero, ripostiglio e per la veranda coperta, in legno, sul retro dell’immobile.

In maggiore dettaglio su queste ultime, si evidenzia, altresì, quanto segue:

La costruzione in muratura e solaio in laterocemento è realizzata a ridosso del muro di confine, ha una estensione in pianta di oltre 30 mq ed un' altezza minima dal piano di pavimento pari a 2,50 m. La veranda coperta, aperta su tre lati, in legno, si estende per oltre 37 mq, con altezza minima pari a 2,50 m e massima pari a circa 3,40 m dal piano di pavimento.

Fermo quanto già indicato al paragrafo che precede, dette costruzioni, pur rientrando entro il limite previsto dal PRG come Rapporto di Copertura, violano l'art. 12 punto 5 dello stesso PRG.

• Distanza da un confine di proprietà

Negli interventi di nuova costruzione, la distanza minima dai confini non deve essere inferiore ad 1/3 dell'altezza massima prevista per la zona ed, in ogni caso, non minore di m.5,00.

Negli interventi di recupero che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti, i valori da rispettare per le parti modificate in aggiunta sono:

➤ m. 5,00 per pareti finestrate;

➤ m. 3,00 per pareti cieche o dotate solo di luci.

Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.

In caso diverso è consentito costruire sul confine, solamente la pertinenza edilizia della dimensione massima di mq.10 e di altezza utile non superiore a m.2,20, anche in deroga alle disposizioni sulle distanze da un altro edificio di seguito indicate, ma mai al di sotto del limite fissato dal Codice Civile.

In tutti gli altri casi, è consentito costruire sul confine solo in base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, registrato, trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta di Concessione Edilizia.

La distanza può essere ridotta fino a m.2,00, in caso di costruzioni temporanee, costruzioni di arredo urbano, campi per attività sportive e ricreative, piscine pertinenziali, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, ed a meno che non si costruisca in aderenza.

Fig. 14

La costruzione accatastata come *legnaia*, è un capanno fatiscente in legno, ormai quasi completamente crollato.

4.7 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Sulla base della consultazione telematica del Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) del Dipartimento Energia della Regione Siciliana, e della intervista diretta all'esecutata, si è constatato che l'immobile oggetto di interesse non è dotato di Attestato di Certificazione Energetica né di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità (ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005 e della L. 90/2013 in vigore dal 04/08/2013 che ha aggiornato il DLgs 192/2005 decretando il passaggio da ACE -Attestato di Certificazione Energetica- ad APE -Attestato di Prestazione Energetica).

Ricordato che l' APE ha una validità temporale di dieci anni a partire dalla data di registrazione e che detto attestato deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione energetica che comporta la modifica della classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, lo scrivente ha provveduto a far redigere a professionista abilitato, l'Attestato di Prestazione Energetica del bene oggetto di pignoramento, riportato come [Allegato n° 7](#) a questo scritto.

ATTESTATO registrato con Codice Identificativo 20240115-089017-92566- Classe energetica dell'immobile: **E**.

5.0 LAVORI DI DEMOLIZIONE DELLE PARTI ABUSIVE

L'intervento indicato è volto alla rimessa in pristino dell'immobile mediante interventi di demolizione delle parti non oggetto di titolo abilitativo (sopraelevazione piano primo, corpo di fabbrica esterno, veranda coperta aperta su tre lati nel retro dell'edificio)

Fermo il fatto che l'intervento di demolizione deve essere oggetto di specifica analisi e di progetto di dettaglio, da sottoporre a parere da parte degli Enti competenti, si riporta a seguire un elenco delle principali attività lavorative finalizzate al raggiungimento dello scopo prefissato.

Tale elencazione ha, pertanto, la sola finalità di fornire una stima budgetaria (+/-30%) dei costi che sarà necessario sostenere.

Detta stima andrà necessariamente affinata, in fase di progettazione esecutiva e di dettaglio dell'intervento di demolizione /rimozione parziale, secondo i dettami delle normative di settore con particolare riferimento alle normative di sicurezza (dlgs 81/08 e s.m.i).

Elenco delle principali lavorazioni da eseguire per il piano primo della costruzione:

- **Approntamento di ponteggio lungo tutto il perimetro esterno della costruzione, dotato di mantovana parasassi e rete di protezione.**
- **Operazioni di messa in sicurezza e segregazione interna del piano primo dal piano terra (interdire l'accesso ai non addetti ai lavori, evitare la proiezione di polveri/schegge, etc.)**
- **Intercetto e segregazione impianto elettrico ed impianto idrico del piano primo, messa in sicurezza delle reti di distribuzione *utilities* verso il piano primo.**
- **Fase di strip-out**
 - Rimozione ringhiera in ferro da rampa scala esistente tra piano terra e primo
 - Rimozione apparecchi igienico sanitari
 - Rimozione di infissi interni ed esterni

R

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

- Rimozione di tubazioni di carico/scarico impianto idrico e fognario, pluviali etc.
- Demolizione di tramezzature interne in laterizio forato, compresi intonaci.
- Demolizione di pavimenti e rivestimenti.

• **Seconda fase della demolizioni selettiva**

- Scomposizione manto di tegole.
- Scomposizione grossa orditura tetti .
- Scomposizione piccola orditura e tavolato in legno.
- Demolizione di muratura di qualunque tipo-tamponature esterne-,compresi intonaci, eseguita a mano
- Demolizione di cls armato (scala esistente, pilastri) eseguita a mano
- Rimozione di intonaco dalla parete interessata dalla demolizione della rampa scale.
- Demolizione di pavimenti e rivestimenti ingresso al piano terra (inevitabilmente danneggiato dalla demolizione della rampa scale)

• **Ripristino della copertura del piano terra e del vano ingresso piano terra**

- Rifacimento intonaco e finitura sulla parete del vano scala esistente, di cui al punto che precede.
- Creazione di nuovo solaio di chiusura, tra piano terra e primo, nella porzione dove è stata rimossa la scala, mediante struttura in legno, perlinato in abete, sovrastante massetto debolmente armato.
- Rifacimento di massetto di pendenza;
- Fornitura e posa in opera di impermeabilizzazione mediante guaina ardesiata.
- Posa in opera nuova pavimentazione e battiscopa, ingresso a piano terra.

• **Smontaggio del ponteggio e delle opere provvisionali**

- **Trasporto a discarica.**
- **Conferimento a discarica.**

Elenco delle principali lavorazioni da eseguire per il corpo di fabbrica esterno e la veranda sul retro

- **Intercetto e segregazione impianto elettrico ed impianto idrico, messa in sicurezza delle reti di distribuzione *utilities* verso il locale lavanderia**

• **Fase di strip-out**

- Rimozione di infissi interni ed esterni
- Demolizione di tramezzature interne in laterizio forato, compresi intonaci.

• **Seconda fase della demolizioni selettiva**

- Scomposizione manto di tegole. (veranda e corpo in muratura)
- Scomposizione grossa orditura tetti (per veranda)
- Scomposizione piccola orditura e tavolato in legno. (per veranda)
- Demolizione di cls armato (solaio)
- Demolizione di muratura di qualunque tipo-tamponature esterne-,compresi intonaci, eseguita a mano

- **Trasporto a discarica.**
- **Conferimento a discarica.**

L' **Allegato n°10** riporta una stima budgetaria (+/-30%) dei costi delle lavorazioni come sopra emarginate.

Per quanto agli onorari tecnici relativi ai detti interventi, spese, diritti, tasse, bolli, si stima un importo di 3.000€

La stima finale pertanto è pari a :

- per lavori 42.013,38 (+/-30%)
- per oneri di sicurezza 450,00 € (+/-30%)
- per onorari e spese tecniche 3.000 €

IL TOTALE per l' intervento di demolizione delle parti abusive è pertanto pari a 45.450,00€

Per maggiori dettagli si veda l'*Allegato n° 10*

6.0 STIMA DEL BENE

La disciplina estimativa si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare ma anche per le metodologie adottate. I diversi criteri di valutazione, risultano più o meno idonei, in relazione alla tipologia dei beni da stimare e vanno, pertanto, opportunamente individuati dallo stimatore, il quale deve selezionare quello più adatto a determinare il valore dello "specifico" bene. La stima dell'immobile in parola è volta a determinarne "il più probabile valore di mercato", ai fini della vendita nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare che ci occupa.

6.1 Criteri di stima utilizzati

La stima è stata condotta seguendo le indicazioni fornite dalle "Linee guida per la valutazione degli immobili" edite da Nomisma, e secondo le metodologie usualmente adottate nella valutazione di questo tipo di beni.

I criteri di stima adottati nel caso in parola sono: **Criterio di stima comparativa** e **Criterio di capitalizzazione del reddito**.

Metodo di stima Sintetico Comparativo: consiste nell'individuare il valore commerciale del bene oggetto di stima effettuando un confronto fra tale bene ed altri simili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto. Per applicare tale metodo, sono stati rilevati i dati provenienti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, e sono stati poi scelti fra gli annunci delle agenzie immobiliari locali, immobili simili al bene oggetto di valutazione. Attraverso il confronto delle



caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni considerati, si ricavano i prezzi unitari per il calcolo del valore di stima.

Metodo di stima Analitico per Capitalizzazione del Reddito: consiste nel determinare la redditività che produrrebbe l'immobile, considerato come eventuale investimento. Per applicare tale metodo, sono stati rilevati i dati provenienti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate riferiti alle locazioni immobiliari di beni simili al bene oggetto di stima. Calcolato il reddito lordo prodotto dall'unità immobiliare oggetto di stima, è stata applicata una decurtazione dovuta alle spese di manutenzione, oneri fiscali, ecc., ottenendo così il reddito netto. E' stato infine applicato un saggio di capitalizzazione scelto opportunamente in base alle condizioni del mercato, relativamente al bene oggetto di stima.

Per la specificità del caso che ci occupa, nella determinazione della stima del bene pignorato si è proceduto come nel seguito.

Si è calcolato il valore della porzione di immobile regolarmente assentita (piano terra, veranda su prospetto principale, lotto di terreno), al netto dei costi di demolizione delle porzioni abusive, incrementato del valore locatizio delle parti abusive del bene pignorato, per un periodo di dieci anni.

6.2 Consistenza del bene-calcolo delle superfici

Per la determinazione della superficie catastale si pone come riferimento il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale". La superficie catastale comprende i muri interni e perimetrali per intero fino a un massimo di 50 cm, più il 50% dei muri confinanti fino a un massimo di 25 cm, arrotondata al mq. Stesso criterio è adottato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. Nel seguito due tabelle con i parametri ed i valori di calcolo.

La prima (Fig. 15) è relativa alle porzioni di immobile dotate di concessione edilizia (piano terra, veranda sul fronte principale, incluso il lotto di terreno).

La seconda tabella (Fig. 16) è relativa alle porzione di immobile prive di titolo abilitativo.

NB: il dettaglio dei metodi di valutazione adottati e dei calcoli eseguiti è riportato nell'Allegato n°6.

NB: gli elaborati grafici e le misurazioni sono riportate nell'Allegato n°8.

ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in m ² (a)	Coefficiente (b)	Calcolo della superficie catastale		Superficie equivalente (c) = (a) x (b)
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	101,08	1,00			101,08
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.		0,50			0,00
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.		0,25			0,00
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	33,54	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	8,35	
			0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²		
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uiv trattata.		0,15	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	0,00	
			0,05	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²		
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiv trattata. Tale tipologia è presa in considerazione solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera "A1"	1080	0,10	per la quota eccedente il quintuplo di "A1" (5x A1) fino alla superficie pari al sestuplo di "A1" (6x A1)	19,58	
			0,02	per la quota eccedente il sestuplo della superficie di "A1" (6x A1)		
			Risultato 1	Somma delle superfici catastali	129,01	
			Risultato 2	150% della superficie "A1"	151,62	
Categoria						
Superficie catastale finale (arrotondata) = la minore fra i due risultati						129

Fig. 15

ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda (a)	Coefficiente (b)	Calcolo della superficie catastale		Superficie (c) = (a) x (b)
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	97,7	1,00			97,70
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.		0,50			0,00
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.	30,78	0,25			7,70
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	37,4	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	8,74	
			0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²		
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uiv trattata.		0,15	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	0,00	
			0,05	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²		
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiv trattata. Tale tipologia è presa in considerazione solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera "A1"		0,10	per la quota eccedente il quintuplo di "A1" (5x A1) fino alla superficie pari al sestuplo di "A1" (6x A1)	0,00	
			0,02	per la quota eccedente il sestuplo della superficie di "A1" (6x A1)		
			Risultato 1	Somma delle superfici catastali	114,14	
			Risultato 2	150% della superficie "A1"	146,55	
Categoria						
Superficie catastale finale (arrotondata) = la minore fra i due risultati						114

Fig. 16

6.3 Stima del valore del canone di locazione

Mediante la consultazione dei valori dell'O.M.I. è stato calcolato il valore del canone di locazione per immobili simili che insistono nella stessa zona. E' stato così calcolato il valore mensile di locazione per immobili in **normale stato di conservazione**

Per la parte dotata di concessione in sanatoria:

si valuta un valore del canone di locazione mensile pari ad euro 340,88 (trecentoquaranta/88).

Per la parte priva di titolo abilitativo:

si valuta un valore del canone di locazione mensile pari ad euro 306,38 (trecentosei/38).

Il valore del canone di locazione di tale ultima parte, per un periodo di dieci anni, è pertanto pari a:

Canone di locazione per un decennio della parte priva di titolo abilitativo:

$306,38 \text{ [€/mese]} \times 12 \text{ [mesi]} \times 10 \text{ [anni]} = \mathbf{36.765,00 \text{ €}}$ (trentaseimilasettecentosessantacinque/00).

NB: il dettaglio dei metodi di valutazione adottati e dei calcoli eseguiti è riportato nell'Allegato n°6

6.4 Valutazione dell'immobile secondo il metodo comparativo:

Mediante la consultazione dei valori dell'O.M.I. è stato calcolato il valore unitario di vendita per immobili simili che insistono nella stessa zona. Tenendo conto, quindi, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si arriva a determinare, come parametro di stima, un valore al metro quadro da riferire alla superficie commerciale del bene. **Il valore unitario ottenuto per la parte di immobile assentita con Concessione Edilizia in Sanatoria, (piano terra, veranda coperta aperta su tre lati nel fronte principale e lotto di terreno di pertinenza) è pari a 643,25 €/MQ**

E' stato così calcolato il valore di vendita che, per immobili in normale stato di conservazione, risulta essere pari a:

$643,25 \text{ [€/mq]} \times 129 \text{ [mq]} = \mathbf{82.979,25 \text{ €}}$ (VALORE A)

Si è proceduto, inoltre, a condurre indagini di mercato, eseguite con operatori locali, sui valori di compravendita per immobili simili. **Il valore unitario così ottenuto è pari a 576,39 €/MQ**

Il valore di vendita risulta quindi pari a :

576,39 €/mq x 129 mq = **74.354,17 € (VALORE B)**

NB: il dettaglio dei metodi di valutazione adottati e dei calcoli eseguiti è riportato nell'Allegato n° 6

6.5 Valutazione dell'immobile secondo il metodo di capitalizzazione del reddito:

Allo scopo di affinare la valutazione, è stato adottato anche un altro metodo di stima come di seguito indicato.

Nel criterio di stima per capitalizzazione del reddito, noto il valore di locazione annua del fabbricato, è possibile stimare il valore di detto immobile procedendo alla capitalizzazione delle entrate nette esigibili determinate sulla base del reddito potenziale percepibile/percepito.

All'entrata netta - canone di locazione depurato dei costi effettivamente a carico del locatore (tra cui gli oneri straordinari, ICI, assicurazioni, etc), e prima del pagamento delle imposte - viene applicato un opportuno tasso di capitalizzazione, in genere, collocato nell'intervallo 3,5% - 8%.

Il valore di calcolo è dato da: **entrata netta esigibile annua*100/t**, ossia la classica formula della rendita illimitata R/i

Nel caso che ci occupa:

Reddito mensile lordo da locazione (parte dotata di concessione edilizia)	€	340,88
Rendita annua lorda (12 mensilità)	€	4.090,59
Aliquota IMU (10,60 per mille)	-€	43,36
Spese di manutenzione/assicurazione (3,5 per cento)	-€	143,17
Rendita annua netta	€	3.904,06
mensile netto	€	325,34
tasso di capitalizzazione (*)		4,92%
Valore per capitalizzazione del reddito	€	79.350,79
(*) sulla base delle tabelle OMI come confronto tra valori di vendita e di locazione di zona nel dato periodo per il dato tipo di bene		

Fig. 17

Si ottiene così:

3.904,06/4,92%= **79.350,79 € (VALORE C)**



6.6 VALORE DI STIMA DEL BENE

I valori ottenuti con i metodi di calcolo adottati ai paragrafi che precedono sono sicuramente confrontabili e quindi mediabili. Dalla media dei tre valori ottenuti si ricava il seguente valore dell'immobile

		€/mq	mq	totale
VALORE A	valore da OMI	€ 643,25	129	€ 82.979,25
VALORE B	valore da media di mercato	€ 576,39	129	€ 74.354,17
VALORE C	valore da capitalizzazione del reddito			€ 79.350,79

VALORE MEDIATO [(VALORE A+VALORE B+VALORE C)/3]				€ 78.894,74
---	--	--	--	--------------------

Al valore come sopra determinato deve essere:

- sottratto l'importo delle demolizioni delle parti abusive pari a: **45.450,00€**
- sommato il valore locatizio (delle parti prive di titolo abilitativo) per un periodo di dieci anni pari a: **36.765,00€**

Si ottiene così IL VALORE CERCATO.

$$78.894,74 - 45.450,00 + 36.765,00 = 70.209,74€$$

Pertanto:

VALORE DI STIMA DEL BENE	€ 70.500,00
---------------------------------	--------------------



7.0 FORMAZIONE DEL LOTTO CON VALORE DI VENDITA CONFINI E DATI CATASTALI :

Il bene oggetto di pignoramento costituisce un UNICO LOTTO di vendita, così individuato:

“Abitazione in villini, in parte abusiva, sita nel Comune di Siracusa, Strada Benali, civico n° 260, censita al N.C.E.U. al Foglio 86, Particella 482, Subalterno 1, categoria A/7, classe 3, consistenza 11,5 vani, piani T-1.

Il valore di mercato del lotto sopra individuato è stimato in 70.500,00€



Siracusa, li 15/01/2024



dott. ing. Andrea Pennisi



R

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -



Pag. 29 di 30



8.0 ALLEGATI

8.1 ALLEGATO 1: Verbali di sopralluogo.

8.2 ALLEGATO 2: Relazione fotografica.

8.3 ALLEGATO 3: Documentazione catastale.

8.4 ALLEGATO 4: Documentazione ipotecaria.

8.5 ALLEGATO 5: Documentazione Urbanistica e Genio Civile

8.6 ALLEGATO 6: Metodi di valutazione, Parametri e Tabelle di calcolo

8.7 ALLEGATO 7: Attestato di Prestazione Energetica.

8.8 ALLEGATO 8: Elaborati grafici.

8.9 ALLEGATO 9: Copia dell'atto di provenienza del bene.

8.10 ALLEGATO 10: C.M.E. (+/-30%) per lavori di demolizione parti abusive

8.11 ALLEGATO 11: Attestazione di invio della Relazione di Consulenza Tecnica alle Parti.

