



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni immobiliari

Dott.ssa Concita Cultrera

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 197/2024 E.I.

Promossa da:

---OMISSIS---

nei confronti di:

---OMISSIS---

Immobile oggetto dell'incarico:

Abitazione al piano primo, in Portopalo di Capo Passero (SR), via Nunzio Costa n. 102 (ex civ. n. 88), censita al C.F. al ---OMISSIS---, cat. A/3, Cl 2, 5 vani, quota di 1/1 piena proprietà, rendita 322,79 euro.

Lastrico solare al piano secondo, in Portopalo di Capo Passero (SR), via Nunzio Costa n. 102 (ex civ. n. 88), censita al C.F. al ---OMISSIS---, cat. F/5, quota di 1/1 piena proprietà.

Coordinate google maps: 36.683707 - 15.133932

L'esperto per la stima

(dott. Arch. Antonino Merendino)





SOMMARIO

1. Premessa	3
2. Breve Sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali	3
3. Punto 3) del verbale: Individuazione dei beni oggetto del pignoramento, accertamento di rispondenza tra i dati dell'atto di pignoramento e le risultanze catastali e formazione dei lotti di vendita	5
4. Punto 4) del Verbale: Relazione di stima	6
5. Punto 4.IX) Valutazione del bene – Lotto 1 Immobile A	16
6. Elenco allegati	23
7. Certificato di Valutazione definitiva	24



Premessa

Il sottoscritto arch. Antonino Merendino, ---OMISSIS---, iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Siracusa, è stato incaricato esperto per la stima della suddetta esecuzione immobiliare n. 197/2024 dalla dott.ssa Concita Cultrera, con decreto di nomina del 02/09/2024 composto dai punti da 1 a 9. Il sottoscritto accettava l'incarico e sottoscriveva il verbale di giuramento per conferimento incarico di stima in data 02/09/2024.

Il Giudice concedeva il termine sino a 30 giorni prima dalla successiva udienza per il deposito della relazione e l'invio ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore; veniva assegnato un fondo spese di € 500,00 posto a carico del ricorrente e consegnati i fascicoli di parte.

Breve sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali

di seguito si riportano i punti salienti sullo svolgimento delle attività peritali:

- Il perito provvedeva al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.
- Dopo aver verificato la documentazione ipocatastale, il sottoscritto fissava la data del sopralluogo e dava inizio alle operazioni peritali comunicandolo alle parti, previo avviso tramite la raccomandata A/R del 25/09/2024 n. 200929674864 per l'esecutato e in data 24/09/2024 tramite P.E.C. per la parte procedente (ALL. A, ALL. B).
- Alla data del 18/10/2024, fissata per il sopralluogo, il Perito accedeva all'interno dell'immobile in oggetto in presenza del Custode nominato avv. Lucia Amato e della ---OMISSIS---, effettuava i dovuti rilievi metrici e fotografici, all'interno ed all'esterno dell'immobile, misurando i locali che compongono l'unità in oggetto, riservandosi di verificare la congruità urbanistica nella successiva fase di acquisizione della documentazione al Comune di Portopalo di C.P. Per consultare i dati e le informazioni raccolte si rimanda ai successivi paragrafi.
- In generale dai riscontri visivi in loco il perito constatava **l'alterazione dello stato dei luoghi** rispetto all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dall'ufficio urbanistica del Comune di Portopalo di C.P., consistente principalmente in (ALL. C):
 - Nel piano primo, diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alle planimetrie catastale ed urbanistica;
 - Realizzazione al piano primo di un disimpegno, con relativo lucernario, e di un bagno, con relativo balcone, anziché un "atrio", così come indicato nell'ultima sanatoria dell'anno 2007 (vedi ALL D.4 pag. 16 – *pianta piano primo stato da sanare*);

- Realizzazione al piano secondo di un locale tecnico attiguo al torrino del vano scala, non presente nell'ultima sanatoria dell'anno 2007 (vedi ALL D.4 pag. 9 – *pianta copertura stato da sanare*);
- Per la ricerca presso gli archivi dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Portopalo di C.P., il perito inviava richiesta tramite PEC del 25/09/2024 ed otteneva i seguenti documenti in data 24/12/2024:
 - Nulla Osta / Licenza di costruzione per la pratica n. 790/72, rilasciato in data 20/02/1973 e riguardante la “sopraelevazione di una casa di civile abitazione” in via N. Costa n. 82 (oggi civici 100 e 102);
 - Concessione Edilizia n. 80/89 per la pratica n. 2553, rilasciata in data 04/08/1980, relativa alla “ampliamento per costruzione di garage e deposito attrezzi da lavoro” via N. Costa n. 82 (oggi civici 100 e 102);
 - Permesso di Costruire in sanatoria n. 59/2007 per la pratica n. 36 dell'anno 2007, rilasciata in data 08/11/2007, relativa a “sanatoria delle opere in difformità alla C.E. n. 80/89” n via N. Costa n. 82 (oggi civici 100 e 102);
- Dalla ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Portopalo di C.P. l'immobile **risultava sprovvisto di Agibilità**.
- **Per quanto riguarda l'APE**, dalla verifica effettuata **l'immobile adibito ad appartamento** per civile abitazione (sub. 3) **risultava sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica**.
- Dalla situazione riportata poc'anzi il perito constatava la necessità di alcune pratiche di regolarizzazione urbanistica meglio specificate nei successivi paragrafi.

Infine, considerando che l'immobile pignorato era costituito da un'unica unità edilizia posta sullo stesso livello, con lastrico solare di pertinenza, ed appartenente alla stessa ditta proprietaria, il perito riteneva opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita per l'immobile pignorato.

Eseguite le operazioni preliminari, come sopra menzionate, eseguiva la stima dei beni, come da mandato ricevuto.

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, ACCERTAMENTO DI RISPONDENZA TRA I DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E LE RISULTANZE CATASTALI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

3.a) Risultano essere sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

Unità A

Appartamento indipendente adibito a civile abitazione, disposto su un unico livello composto dai seguenti ambienti: cucina-pranzo abitabile, soggiorno, disimpegno e bagno, due camere da letto, tre ripostigli e un grande loggiato con elemento balcone a sbalzo, collegato al portone di ingresso (posto al piano terra) e al lastrico solare calpestabile (piano secondo), tramite un vano scala interno di pertinenza. Ubicato a Portopalo di Capo Passero (SR), Via Nunzio Costa n. 102 (ex civ. n. 88), censito al C.F. al ---OMISSIS--- Cat. A/3 e F/5, sup. catast. totale (escluso lastrico solare) pari a 123 mq.

3.b) Dall'esame della documentazione acquisita consistente in: relazione notarile (presente nel fascicolo), visure storiche (ALL. I), planimetrie ed elaborati catastali (ALL.H), titoli ed elaborati urbanistico-edilizi (ALL. D.1, D.2, D.3) e atto di divisione (ALL. N), il perito poteva constatare l'esatta rispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e dati catastali che identificano l'immobile in oggetto.

Inoltre, dal confronto tra la suddetta documentazione e lo stato attuale dei luoghi, il perito rilevava la presenza di difformità nell'immobile che, come specificato nei paragrafi successivi, necessitavano di una pratica di accertamento di conformità urbanistica (LR n. 6/2016) e di una variazione DOCFA da presentare rispettivamente al Comune e al Catasto.

3.c) Come accennato al precedente paragrafo, l'unità A, composta da un'abitazione al piano primo (sub 3) e dal relativo lastrico solare (sub 4) accessibile da vano scala di esclusiva pertinenza, con ogni altro diritto, accessione, pertinenza, comproprietà e servitù nascenti dalla destinazione costruttiva e dai titoli di provenienza, costituisce bene autonomo e separato dal piano territorializzato, quest'ultimo appartenente ad altra ditta proprietaria (vedi atto di divisione – ALL L).

L'edificio è inoltre confinante sui lati Nord e Sud con la viabilità del quartiere: Via Nunzio Costa n. 102 e R.co III a via Roma, mentre sui lati Est ed Ovest con altre unità immobiliari.

Gli immobili in oggetto non risultano comodamente divisibili (*punto 3.III del V.C.I.*). Pertanto lo scrivente considererà un unico lotto di vendita come specificato nei successivi paragrafi.

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

4.I) INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

IMMOBILE A:

Unità A. Appartamento indipendente adibito a civile abitazione, disposto su un unico livello composto dai seguenti ambienti: cucina-pranzo abitabile, soggiorno, disimpegno e bagno, due camere da letto, tre ripostigli e un grande loggiato con elemento balcone a sbalzo, collegato al portone di ingresso (posto al piano terra) e al lastrico solare calpestabile (piano secondo), tramite un vano scala interno di pertinenza. Ubicato a Portopalo di Capo Passero (SR), Via Nunzio Costa n. 102 (ex civ. n. 88), censito al C.F. al ---OMISSIS---, Cat. A/3 e F/5, sup. catast. totale (escluso lastrico solare) pari a 123 mq.

Coordinate google maps: 36.683707 - 15.133932

4.II) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI E DEL CONTESTO

Descrizione del contesto in cui ricade il bene

Dalla ricerca e acquisizione della documentazione e dal sopralluogo effettuato il perito accertava quanto segue:

- Il fabbricato in oggetto era costituito da un edificio indipendente di tre piani fuori terra, con un doppio accesso (civici 100 e 102) da Via Nunzio Costa e con affacci sia su quest'ultima strada sia nella parte posteriore, su Ronco III a Via Roma. Le unità abitative erano in tutto due: unità al piano terra-rialzato, e unità al piano primo-lastrico solare con vano scala di esclusiva pertinenza. Nella parte posteriore al piano seminterrato era presente inoltre un garage di pertinenza dell'unità al piano terra (ALL E).
- L'edificio era collocato in zona urbana, nella parte più centrale del Comune di Portopalo di C.P., caratterizzata sia da un tessuto densamente edificato con prevalenza di edifici composti da unità indipendenti di tipo tradizionale con strutture prevalentemente in muratura, sia da attività terziarie e da servizi vari: bar, minimarket, farmacie, posta, ecc., ben collegato anche al Comune di Pachino dalla viabilità principale immediatamente accessibile (ALL E).

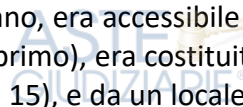
Descrizione del bene – IMMOBILE A

- L'unità immobiliare era disposta al piano primo di un edificio di tre livelli fuori terra, con struttura tradizionale mista in muratura e solai orizzontali in latero-cemento ar-

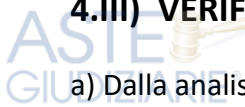


mato e copertura piana; il nucleo originario, costituito dal piano terra, sarebbe risalito agli inizi degli anni '50 del secolo scorso;

- **All'interno del piano primo**, l'unità era costituita da **una superficie utile di circa 109 mq** suddivisa nei seguenti ambienti: vano scala di esclusiva pertinenza (vano 10), zona ingresso-soggiorno (vano1), cucina (vano2), disimpegno (vano3), bagno (vano4), Camera (vano5), un altro disimpegno (vano6), un'altra camera (vano7) e tre ripostigli (vani8e9). L'altezza utile media interna dei locali è pari a circa 3,00 ml (ALL F, ALL G).
- **All'esterno del piano primo**, erano presenti aperture con accesso sul loggiato-balcone del lato frontale (via Nunzio Costa – ALL F, vedi zona 12), mentre sul lato posteriore (Ronco III a Via Roma) erano presenti un piccolo balcone e un affaccio 'a petto' (ALL F, vedi zona 11);
- **Il piano copertura**, posto al secondo piano, era accessibile dal vano scala (di esclusiva pertinenza dell'abitazione del piano primo), era costituito da un lastrico solare, in gran parte calpestabile (ALL F, zone 14 e 15), e da un locale tecnico addossato al torrino del vano scala (ALL F, vano13).
- Il bagno esistente al piano primo è dotato di apertura a finestra, risulta funzionante e in buono stato di conservazione, con accesso diretto dal locale sottotetto, mentre il bagno al piano terra è stato realizzato nel sottoscala, al suo interno ha un'altezza utile media di 2,20 ml, non possiede aperture a finestra e non risulta dotato di impianto di areazione forzata per il ricambio d'aria;
- L'impianto elettrico dell'immobile è completo e funzionante. L'unità risulta priva di impianti di riscaldamento funzionanti;



4.III) VERIFICA DELLA PROPRIETA' E DELLO STATO DI POSSESSO



a) Dalla analisi della relazione notarile, dalle risultanze catastali e dall'ultimo atto notarile registrato (Divisione del 25/02/2008 – vedi ALL L) l'immobile in oggetto risultava intestato a:

- ---OMISSIS----

b) Durante il sopralluogo del 18/10/2024 l'immobile in oggetto risultava in uso ---OMISSIS---, ivi residente (ALL.C);



4.IV)**VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE****LOTTO 1****IMMOBILE A****a.i. VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

a.i.1. Dalle risultanze dei controlli effettuati in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non sussistono vicoli di questa natura.

a.ii. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

a.ii.1. Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo, atto Notaio **Morello Filippo** del **27 febbraio 2008** repertorio n. **39484/13581** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Siracusa** in data **4 marzo 2008** al numero generale **5001** e al numero particolare **966** a favore ---OMISSIS---

a.ii.2. Verbale Di Pignoramento Immobili, atto **Unep C/o Tribunale Di Siracusa** del **7 giugno 2024** repertorio n. **2571** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Siracusa** in data **11 luglio 2024** al numero generale **13665** e al numero particolare **10861** a favore di ---OMISSIS---

a.iii. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**a.iii.1. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (SPESE ORDINARIE)**

L'immobile in oggetto era costituito da un edificio indipendente di tre piani fuori terra servito da scala interna di pertinenza esclusiva, con accessi diretti da pubbliche vie.

Le utenze primarie (*allacci elettrico e idrico-fognario*) risultavano ad uso esclusivo dell'immobile.

Pertanto, non risultavano sussistere spese fisse di gestione o manutenzione (spese

ordinarie) derivanti da parti in comproprietà o da quote millesimali su porzioni comuni.

Il perito rilevava nell'Atto di divisione del 25/02/2008 l'esistenza del seguente diritto per il proprietario del piano terra e seminterrato: *"omissis ...nessun diritto ha il proprietario del piano terra e seminterrato sulla terrazza sovrastante il piano primo, salvo solo a mantenervi i serbatoi idrici e l'antenna televisiva ivi ubicati, e di accedervi per la loro manutenzione, concordando i tempi e i modi di tale accesso con il proprietario del lastrico solare"*.

Il perito riscontrava inoltre la non l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

a.iii.2. EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

In riferimento a quanto riportato nel paragrafo precedente, per la tipologia di immobile in oggetto, non risultavano sussistere spese straordinarie non ancora scadute.

a.iii.3. EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE, NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

In riferimento a quanto riportato nel paragrafo precedente, per la tipologia di immobile in oggetto non risultavano sussistere spese fisse di gestione o manutenzione sia ordinarie sia straordinarie ripartite in quote millesimali scadute e non ancora pagate negli ultimi due anni.

a.iii.4. EVENTUALI CAUSE IN CORSO

In riferimento a quanto riportato nel paragrafo precedente, per la tipologia di immobile in oggetto, non risultavano sussistere contenziosi legali.

a.iii.5. INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE E ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO

I proprietari dell'immobile in oggetto nel Ventennio ed oltre che precedeva la data dell'atto di pignoramento erano (ALL. I, ALL. L):

Intestatario	Luogo e Data di nascita , Codice Fiscale	Quota di Possesso e Periodo di appartenenza dell'unità in oggetto
---OMISSIS---	---OMISSIS---	---OMISSIS---
---OMISSIS---	---OMISSIS---	---OMISSIS---
---OMISSIS---	---OMISSIS---	---OMISSIS---
---OMISSIS---	---OMISSIS---	---OMISSIS---
---OMISSIS---	---OMISSIS---	---OMISSIS---

Dall'esame della visura storica, della documentazione in atti, dalla relazione notarile e dall'ispezione ipotecaria (allegati al fascicolo) per l'immobile in questione negli ultimi venti anni ed oltre risultavano trascritti i seguenti documenti in ordine cronologico (ALL. I, ALL. L):

1. ATTO DI COMPRAVENDITA del Notaio Francesco Barone del 31 agosto 1963 repertorio n. 17340/3983 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Siracusa in data 25 settembre 1963 al numero di registro generale 21582 e numero di registro particolare 19026, da parte di ---OMISSIS---
2. DICHIRAZIONE DI SUCCESSIONE – UFFICIO DEL REGISTRO di Noto n. 20 vol. 242 Trascritta a Siracusa il 17/11/1999 ai n.ri 15783/11616 Relativa a ---OMISSIS---
3. DICHIRAZIONE DI SUCCESSIONE – UFFICIO DEL REGISTRO di Noto n. 23 vol. 300 Trascritta a Siracusa il 31/12/2007 ai n.ri 31626/20137. Relativa a ---OMISSIS---
4. ATTO DI RINUNZIA ALL'EREDITA' – in data 13/02/2008 repertorio n. 39372, notaio dott. Filippo Morello di Ispica (RG), da parte di: ---OMISSIS---
5. ATTO PUBBLICO NOTARILE DI DIVISIONE del Notaio Morello Filippo del 25 febbraio 2008 repertorio n. 39466/13569 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Siracusa in data 28 febbraio 2008 al numero di registro

generale 4762 e numero di registro particolare 3224, a favore di ---OMISSIS---

6. IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo, atto Notaio Morello Filippo del 27 febbraio 2008 repertorio n. 39484/13581 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siracusa in data 4 marzo 2008 al numero generale 5001 e al numero particolare 966 a favore di ---OMISSIS---
7. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, atto Unep C/o Tribunale Di Siracusa del 7 giugno 2024 repertorio n. 2571 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siracusa in data 11 luglio 2024 al numero generale 13665 e al numero particolare 10861 a favore di ---OMISSIS---

4.VI) ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E REGOLARITA' DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CATASTALE

In occasione dell'attività svolta presso l'Ufficio tecnico del Comune di Portopalo di C.P. e dell'Agenzia del Territorio di Siracusa per la ricerca e l'acquisizione della documentazione tecnica riguardante l'immobile in oggetto, nonché dal sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto (in data 18/10/2024, ALL. C), il perito ha potuto acquisire le informazioni sulla regolarità urbanistica dello stesso, riportando quanto segue:

IMMOBILE A

- Si riporta di seguito la documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Rosolini e relativa all'immobile in oggetto (ALL. D e ALL. N):

- Nulla Osta / Licenza di costruzione per la pratica n. 790/72, rilasciato in data 20/02/1973 e riguardante la "sopraelevazione di una casa di civile abitazione" in via N. Costa n. 82 (oggi civici 100 e 102);
- Concessione Edilizia n. 80/89 per la pratica n. 2553, rilasciata in data 04/08/1980, relativa alla "ampliamento per costruzione di garage e deposito attrezzi da lavoro" via N. Costa n. 82 (oggi civici 100 e 102);
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 59/2007 per la pratica n. 36 dell'anno 2007, rilasciata in data 08/11/2007, relativa a "sanatoria delle opere in difformità alla C.E. n. 80/89" n via N. Costa n. 82 (oggi civici 100 e 102);
- L'immobile risulta sprovvisto di Certificato di Agibilità.

- Dal riscontro in loco era emerso che l'immobile risultava parzialmente conforme dal punto di vista urbanistico in quanto, come anticipato in premessa, si evidenzia quanto segue:

- Nel piano primo, diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alle planimetrie catastale ed urbanistica;
- Realizzazione al piano primo di un disimpegno, con relativo lucernario, e di un bagno, con relativo balcone, anziché un "atrio", così come indicato nell'ultima sanatoria dell'anno 2007 (vedi ALL D.4 pag. 16 – *pianta piano primo stato da sanare*);
- Realizzazione al piano secondo di un locale tecnico attiguo al torrino del vano scala, non presente nell'ultima sanatoria dell'anno 2007 (vedi ALL D.4 pag. 9 – *pianta copertura stato da sanare*);

Il perito provvedeva, inoltre, ad elaborare uno schema indicando la tipologia di incongruità riscontrata, l'eventuale sanabilità e la tipologia di pratica edilizia o intervento richiesto. Di seguita riporta le seguenti risultanze:

TAB. A.02 – Riepilogo incongruità riscontrate rispetto al Permesso di Costruire n. 59/2007 del 08/11/2007 - eventuali opere da sanare - **LOTTO 1 - IMMOBILE A** – Appartamento al piano 1° e soprastante lastrico solare – ingresso da Via Nunzio Costa n. 102 – Portopalo di Capo Passero. Riportato al C.F. al ---OMISSIS---

Ubicazione	Riferimento	Incongruità riscontrate	Sanabile (Si o No) / condizione necessaria	Tipo di pratica / oppure intervento richiesto
Piano Primo	Diversi vani	-Modifiche alla distribuzione interna dei locali -Modifiche alla destinazione d'uso di alcuni spazi	Si / condizione necessaria: <i>Potrà essere sanato a condizione che siano verificati i rapporti aero-illuminanti dell'attuale spazio ricavato / pagamento delle oblazioni o sanzioni previste</i>	<u>Pratica CILA onerosa</u>
Piano Primo lato Sud	Vani 3 e 4 (ex atrio)	-Chiusura dello spazio 'atrio' nel prospetto posteriore.	Si / condizioni necessarie: <i>1. Accertamento di conformità alla normativa vigente / pagamento delle oblazioni o sanzioni previste</i>	<u>Pratica S.C.I.A.</u>
Piano Secondo lato Sud	Vano 13	-Chiusura di un locale tecnico nel prospetto posteriore del torrino scala.	Si / condizioni necessarie: <i>1. Accertamento di conformità alla normativa vigente / 2. pagamento delle oblazioni o sanzioni previste</i>	<u>Pratica S.C.I.A.</u>

Riguardo la planimetria catastale associata all'immobile, risultava non conforme allo stato dei luoghi, essendo stata depositata nel 1986 e non avendo recepito le modifiche introdotte con l'ultimo Permesso di Costruire n. 59/2007, **pertanto sarà necessario effettuare una variazione DOCFA aggiornando la planimetria catastale.** (ALL. C, ALL. D, ALL. F, ALL. G e ALL. H).

4.VII) IRREGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA O CATASTALE: Stima dei costi per la regolarizzazione dell'immobile A

- Per le opere interne ed esterne da dover sanare, come espresso poc'anzi, sarà necessario effettuare i seguenti iter burocratici con la stima dei relativi costi:

TAB. A.03 – Stima dei costi di regolarizzazione - LOTTO 1 - IMMOBILE A – Appartamento al piano 1° e soprastante lastrico solare – ingresso da Via Nunzio Costa n. 102 – Portopalo di Capo Passero. Riportato al C.F. al---OMISSIS----	
Regolarizzazione del lotto 1 (NB. la spesa è da considerarsi già inclusa di competenze tecniche e di eventuali oneri e diritti da versare presso l'Ente preposto)	Costo stimato* (euro) IVA esclusa (*salvo eventuali altre spese attualmente non preventivabili)
A) Pratica CILA onerosa per opere interne già realizzate senza comunicazione al Comune (accertamento di conformità art. 14 L.R. n. 16/2016, ex art. 36 DPR 380/01, ex art. 13 L. 47/85): -Competenze tecniche per la redazione della documentazione richiesta; -Diritti di segreteria/Oneri Esame prog./ Oblazioni e Sanzioni da versare;	2.200
B) Pratica SCIA per sanatoria atrio e locale tecnico. L'importo stimato per la pratica è relativo a: -Competenze tecniche per la redazione della documentazione richiesta; -Valori bollati/Diritti di segreteria/Oneri Esame prog./ Oblazioni e Sanzioni da versare;	3.500
C) Pratica DOCFA di variazione per aggiornare la planimetria associata -Competenze tecniche per la redazione della pratica; -Valori Bollati/ diritti di segreteria/ esame progetto da versare per l'invio telematico o cartaceo	500
D) Pratica di Agibilità per l'unità abitativa con dichiarazione conformità dei requisiti dell'intero edificio e per gli impianti esistenti. -Competenze tecniche per la redazione della pratica e dei certificati richiesti; -Certificazioni di conformità degli impianti esistenti rilasciate da tecnici installatori competenti (*); -Valori Bollati/ diritti di segreteria/ esame progetto da versare per l'invio telematico o cartaceo. (* NB. la presente previsione include anche il costo standard per gli eventuali interventi di manutenzione o revisione da realizzarsi sugli impianti o sull'edificio per adeguamento alla normativa vigente.	5.000

Totale stimato per la regolarizzazione (euro)	11.200,00
--	------------------

4.VIII) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

L'immobile in oggetto risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), pertanto, considerando la destinazione a civile abitazione dello stesso ed essendo composto da locali che devono garantire un comfort abitativo in quanto destinati alla permanenza prolungata di persone, il perito ha provveduto all'emissione del seguente APE (come previsto al punto VIII) del D.d.N.- Vedi ALL M):

APE 20250116-089020-23015 emesso in data 16/01/2025

Classe= E, E_{pgl},en= 107,45 kWh/mq*anno

scadenza 16/01/2035

4.IX) VALUTAZIONE DEI BENI

4.IX.a) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO 1

IMMOBILE A

a) Abitazione indipendente disposta su un unico livello e relativo lastrico solare soprastante

L'immobile in oggetto è costituito da una palazzina indipendente disposta su tre livelli (piano terra, piano primo e lastrico solare), possiede affacci su due lati (*Via Nunzio Costa e Ronco III a Via Roma*) ed accesso dal civ. 102 di Via N. Costa.

L'unità in oggetto è attualmente adibita a civile abitazione, disposta su un unico livello, con superficie lorda complessiva (esclusi spazi esterni), pari a 130,70 mq e superficie utile netta (esclusi spazi esterni e lastrico solare) pari a 109 mq. I locali che compongono l'immobile hanno altezza utile media pari a 3,00 ml (ALL. F).

Dalla viabilità principale, costituita da Via Roma, Via Provinciale 21 e Via Tonnara, nella zona Ovest del centro urbano, si imbecca direttamente la via Nunzio Costa che delimita il fabbricato in oggetto sul lato frontale. Dal portone d'ingresso si accede al piano primo tramite una scala interna, in cui sono presenti la zona giorno e notte. L'edilizia del quartiere è caratterizzata da unità indipendenti, disposte per lo più su due o tre livelli, realizzate tra la fine degli anni '40 e la prima metà degli anni '70.

Entrando nell'unità in oggetto da una porta principale, ci si immette in uno spazio ingresso-soggiorno, collegato alla cucina abitabile tramite una porta, dal quale si accede ai vari ambienti che compongono l'unità: le camere, il bagno, i disimpegni e i ripostigli. L'unità possiede inoltre un terrazzo al piano primo posto sul lato Nord, e un terrazzo nella zona soprastante adibita a lastrico solare (ALL. G).

Si riportano di seguito le caratteristiche dei locali poc'anzi descritti:

TAB. A.04 – IMMOBILE A – Destinazione: Civile abitazione in edificio indipendente su tre livelli fuori terra. La tabella riporta le superfici nette, lorde e commerciali dei locali interni, dei terrazzi e dei balconi.

Locali interni	Piano	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Pertinenziale o anomalie	Sup. Commerciale convenzionale (mq)	Stato di manutenzione (interno)	Esposizione aperture
Vano 1	Piano Primo	25,00	29,35	1	29,35	buono	Nord
Vano 2	Piano Primo	21,45	25,55	1	25,55	buono	Sud
Vano 3	Piano Primo	3,63	4,45	1	4,45	buono	-

Vano 4	Piano Primo	5,75	6,80	1	6,80	buono	Sud
Vano 5	Piano primo	15,05	18,45	1	18,45	buono	Sud
Vano 6	Piano primo	7,50	9,30	1	9,30	buono	-
Vano 7	Piano primo	13,40	16,30	1	16,30	buono	Nord
Vano 8	Piano primo	6,50	7,30	1	7,30	buono	-
Vano 9	Piano primo	1,70	2,70	1	2,70	buono	-
Vano 10	Piano primo	8,85	10,00	1	10,00	buono	Nord
TOTALE (a)		108,83	130,20	-	130,20	buono	-
Pertinenze esterne	Piano	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Pertinenziale o anomalie	Sup. Commerciale convenzionale (mq)	Stato di manutenzione (esterno)	Esposizione
Zona 11 - Balcone	Piano primo	1,80	2,60	0,3	0,78	Buono	Sud
Zona 12 – loggia/Balcone	Piano primo	22,00	23,50	0,3	7,05	Buono	Ovest
Zona 13 Vano tecnico	Piano secondo	4,10	5,10	0,3	1,53	Buono	Sud
Zona 14 terrazzo	Piano secondo	20	25	0,35	8,75	Buono	Nord
Zona 14 terrazzo	Piano secondo	40	52	0,10	5,20	Buono	Nord
Zona 15 terrazzo	Piano secondo	21,80	25,50	0,35	8,93		
TOTALE (b)		109,70	133,70	-	32,24	Buono	-
SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE IMMOBILE A (a+b) = 130,20+32,24= 162,44 ≈ 162 mq							

Dal punto di vista strutturale si può constatare, dall'esame visivo condotto in loco, che l'edificio è costituito da una struttura mista in prevalenza di tipo tradizionale con tamponature perimetrali portanti in blocchi di pietra o tufo di spessore variabile pari a circa 30/40 cm rivestiti da intonaco e solai in latero-cemento armato, spessore 22/25 cm. I tramezzi interni in laterizio, hanno tutti lo stesso spessore pari a circa 10 cm. Le pareti interne dei locali risultano intonacate a tutta altezza. L'immobile è dotato di aperture negli ambienti più grandi, con balconi e terrazzi al piano superiore. L'abitazione possiede affacci su due lati (Nord e Sud) e confina a Est e Ovest con altre unità appartenenti ad altre ditte proprietarie.

Infine, l'immobile risulta attualmente servito in maniera autonoma da tutte le varie utenze essenziali (allacci: idrico, fognario ed energia elettrica).

4.IX.b) CRITERI DI STIMA UTILIZZATI

La stima immobiliare del bene si fonda sull'uso di due metodi:

- 1) **Metodo di stima per capitalizzazione del reddito netto annuo** in base alle locazioni per immobili simili a quello oggetto di stima;
- 2) **Metodo di stima sintetico comparativo** basato su un'analisi comparativa tra beni aventi caratteristiche simili e collocati nella stessa zona.

Fonti d'informazione utilizzate

- ❖ *Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate – I° semestre - Anno 2024, Comune di Portopalo di Capo Passero, Fascia Centrale/ VIE ROMA -P.di PIEMONTE-V.EMANUELE-LA MARMORA- CODICE ZONA B1 - destinazione prevalente: abitazioni civili – tipologia selezionata: Abitazioni civili.*
- ❖ *'Come si stima il valore degli Immobili - Quotazioni dei capoluoghi di provincia e di altri 1.100 comuni', di Marina Tamborrino, Anno 2014 – editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.*
- ❖ *Valore degli immobili in base alle quotazioni e all'andamento del mercato, dati forniti estrapolati dalle Agenzie immobiliari e dagli annunci in rete per l'anno 2024-2025.*

4.IX.b.1) Stima per capitalizzazione del reddito netto annuo

Attraverso questo metodo si calcola il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante l'attualizzazione della rendita, dove per rendita si intende il reddito medio annuo netto dell'immobile, ovvero quel reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte, da periodi di sfitto ed inesigibilità. Il reddito annuo netto viene capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato.

4.IX.b.2) Stima sintetico comparativa

Tale metodo di stima si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. A tale valore di dovranno eseguire le eventuali aggiunte/detractions per ricondurre l'immobile alle condizioni in cui si trova al momento della stima. Il valore dell'immobile viene determinato anche in funzione della sua consistenza e si arriverà alla stima per confronto considerando i seguenti punti:

- Individuazione di un valore medio da attribuire alla zona in base alle indagini effettuate;
- Individuazione di parametri intrinseci ed estrinseci che incidono, positivamente o negativamente, sul valore dell'immobile;
- Comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento medio così da stabilire gli opportuni coefficienti correttivi da applicare.

STIMA DEL LOTTO 1 – Stima per capitalizzazione del reddito – stima sintetico comparativa**IMMOBILE A: CIVILE ABITAZIONE INDIPENDENTE DISPOSTA SU UNICO LIVELLO CON LASTRICO SOLARE DI PERTINENZA****Stima per capitalizzazione del reddito**

Calcolo del valore unitario (*Fascia centrale – B1*) = $4,1 \text{ €} \cdot \text{mq} \cdot 12 \text{ mesi} = 49,20 \text{ (€} \cdot \text{mq/anno)}$

TAB. A.05 – Calcolo RLma (<i>Reddito Lordo medio annuo</i>) = Sup. Lorda comm. X Valore unitario = IMMOBILE: abitazione indipendente disposta su un unico livello – abitazione civile Dati: sup. utile interna: 109 mq – Sup. commerciale convenz.: 162 mq.			
Sup. Lorda commerciale (mq)	Coefficiente di correzione	Valore unitario= € * mq/anno	RLma (€)
162	1	49,20	7.970,40

TAB. A.06 - Calcolo RNma (*Reddito Netto medio annuo*) = **RLma – (Q+Imp+Sf/Ines) =**
IMMOBILE: civile abitazione indipendente
Dati: sup. utile interna: 109 mq – Sup. commerciale: 162 mq – Valore Unitario = 49,20 (€*mq/anno)

Sigla del Parametro considerato	Calcolo	Importo (euro)
RLma	Sup. Lorda comm. x Valore unitario =	7.970,4
Q	manutenz. ordinaria e straord. (6% di RLma) + quota reintegrazione (4% di RLma)= 10% di RLma	797,04
Imp.	Imposte e tributi vari = 11% di RLma	876,74
Sf. e Ines.	Sfitto (10% di RLma) + inesigibilità (2% di RLma) = 12% di RLma	956,45
RNma	RLma – (Q+Imp+Sf/Ines) = $7970,40 - (797,04 + 876,74 + 956,45) =$	5.340,17

RNma = 5.340,17 euro

VA1= Valore di stima = $\text{RNma}/r = 5.340,17 \times 100/3,50 = \text{€ } 152.576,29 \approx \text{€ } 152.576 = \text{VA1}$

r= saggio di capitalizzazione determinato in funzione dell'andamento del mercato (3-8%)= per la

Fascia centrale di Portopalo di C.P. (B1) può essere considerato **pari a 3,5 %**.

Infine avremo:

VA1= € 152.576

Stima sintetico comparativa

Allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenendo conto altresì dei valori proposti dall'Osservatorio Immobiliare per la zona, del grado di urbanizzazione e della disponibilità di servizi (distanza dal centro urbano) e della destinazione urbanistica della zona.

Da tale indagine si è potuto accertare che il valore degli immobili in edifici in buone condizioni interne (*cioè che per il loro utilizzo non hanno necessità di interventi immediati*) **adibiti a civile abitazione**, in edifici singoli e indipendenti, **realizzati in maniera tradizionale ma in buone condizioni** e al loro interno provvisti di impianti funzionanti, in quanto necessitano solo di una normale revisione o di una manutenzione ordinaria, per la zona centrale abbastanza richiesta in quanto **località turistica molto esclusiva e ben servita** oscilla nei **seguenti valori**

per la zona centrale di Portopalo di Capo Passero: varia mediamente, a seconda della superficie, **tra 600 €/mq e 1500 €/mq**

Trovandosi **l'IMMOBILE A in un edificio indipendente in buone condizioni**, con gli impianti elettrico ed idrico-fognario funzionanti ed autonomi, **in quartiere centrale molto turistico e ben servito**, si ritiene di applicare:

Valore medio per la stima pari a **euro 1.050 per mq** di superficie lorda commerciale

al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Coefficiente applicato	Valore coefficiente
------------------------	---------------------

Coefficienti di età, qualità e stato. Per immobili in edifici di età di oltre 40 anni
(l'immobile sembrerebbe stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nel tempo ed attualmente per quanto riguarda i prospetti esterni, necessiterebbe di piccoli interventi di manutenzione), di tipo medio e buono stato di conservazione dei locali interni dell'unità considerata

0,95

Pertanto, in questo caso il Coefficiente Globale sarà pari a 0,95.

Applicando quest'ultimo al valore medio stabilito si ottiene il seguente valore unitario approssimato all'unità:

Coefficiente globale= 0,95; Superficie lorda commerciale = 162 mq;

$1.050 \text{ €/mq} \times 0,95 = 997,50 \text{ €/mq}$

VA2= $997,50 \text{ €/mq} \times 162 \text{ mq} = \text{€ } 161.595 \approx \text{€ } 161.600 = \text{VA2}$

Infine avremo:

VA2= € 161.600,00

Facendo la media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti di stima si desume il più probabile valore venale dell'IMMOBILE A che è il seguente:

VA= $(\text{VA1} + \text{VA2}) / 2 = (152.576 + 161.600) / 2 \approx \text{€ } 157.088$ (diconsi euro centocinquantasettemilaottantotto/00) IMMOBILE A

TAB. A.07 – Valore finale del <u>lotto 1</u>, al netto dei costi di regolarizzazione.	Euro
Valore totale dell'Immobile A : Abitazione indipendente+Lastrico solare – (VA)	157.088,00
Costi da decurtare per la regolarizzazione dell'Immobile A : Vedi TAB. A.03 = 11.200,00 euro	- 11.200,00
sommano	145.888,00
<u>Valore finale lotto 1</u> ≈ (Approssimando) ≈	145.900,00
<u>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1 = € 145.900,00</u> (diconsi euro Centoquarantacinquemilanovecento,00)	

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

Per tutto quanto non espressamente detto nella presente relazione si fa riferimento agli elaborati allegati alla stessa. Il sottoscritto resta a vostra disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione.

Siracusa, 15/01/2025

L'esperto per la stima

Dott. Arch. Antonino Merendino

ALLEGATI:

All. A, All.B – Inizio Operazioni peritali e comunicazione sopralluogo;

All. C – Verbale inizio operaz. peritali e sopralluogo;

All. D – Documentazione urbanistica del Comune di Portopalo di C.P.;

All.E – Individuazione del lotto 1 - Immobile A;

All. F – Elaborato grafico dello Stato di Fatto dell'immobile;

All. G – Documentazione Fotografica degli immobili;

All. H – Elaborati planimetrici e Planimetrie catastali dell'immobile;

All. I – Visura storica degli immobili;

All. L – Atto di divisione del 25/02/2008;

All. M – Attestato di Prestazione Energetica

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Esecuzioni immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA N. 197/2024 E.I.
Dott.ssa Concita Cultrera

Promossa da:

---OMISSIS---

nei confronti di:

---OMISSIS---

Immobile oggetto dell'incarico:

Abitazione al piano primo, in Portopalo di Capo Passero (SR), via Nunzio Costa n. 102 (ex civ. n. 88), censita al C.F. al
---OMISSIS--- cat. A/3, Cl 2, 5 vani, quota di 1/1 piena proprietà, rendita 322,79 euro.
Lastrico solare al piano secondo, in Portopalo di Capo Passero (SR), via Nunzio Costa n. 102 (ex civ. n. 88), censita al C.F. al
---OMISSIS--- cat. F/5, quota di 1/1 piena proprietà.
Coordinate google maps: 36.683707 - 15.133932

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA

Il sottoscritto dott. arch. Antonino Merendino, ---OMISSIS--- nominato esperto nella causa in epigrafe,

CERTIFICA

Che il più probabile valore di mercato per i suddetti immobili, al netto dei costi di regolarizzazione, per:

LOTTO 1 - IMMOBILE A (abitazione indipendente+Lastrico solare – ---OMISSIS---) **è di € 145.900** (diconsi euro centoquarantacinquemilanovecento,00);

Il sottoscritto dichiara, infine, che il valore complessivo del lotto, al netto delle spese per la regolarizzazione, dell'intera quota di 1/1 è pari alla seguente cifra:

Valore complessivo del lotto 1 è di € 145.900,00

(diconsi euro centoquarantacinquenovecento,00)

Siracusa, 15/01/2025

L'esperto per la stima

Dott. Arch. Antonino Merendino