

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, Ufficio Esecuzioni Immobiliari della Sezione Civile del Tribunale di SIRACUSA.

Procedura N. 232/2016 R.G.E.I.

**PRISMA SPV S.r.l.
e per essa quale mandataria doValue S.p.A.
già Unicredit S.p.A.**

Contro

PREMESSA

La S.V. Ill.ma G.E. Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio in data 29 Aprile 2022 ha disposto che l'esperto stimatore da ultimo nominato, Arch. Claudio Mastriani, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa al n. 725, provveda alla rielaborazione dell'elaborato di stima in atti a firma del precedente esperto R. Allegra, con rimodulazione del valore di stima secondo l'integrazione da ultimo depositata, così da allegare, in sede di pubblicità funzionale alla vendita, un unico e compiuto elaborato di stima.

Viene assegnato a tal fine all'esperto stimatore termine di giorni 45 dalla comunicazione del presente provvedimento e rinvia per le determinazioni sulla vendita all'udienza del 16/09/2022.

I quesiti formulati erano i seguenti:

- I.** esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (*città, via numero civico, piano, eventuale numero interno*), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;
- II.** descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III.** individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza

per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

- IV.** indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V.** indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- VI.** verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VII.** in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- VIII.** indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione energetica o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;
- IX.** valutazione dei beni, indicando distintamente: il calcolo delle superfici per ciascun immobile; i criteri di stima utilizzati; le fonti di informazioni utilizzate per la stima; gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzione, stato del possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura); il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;
- X.** nel caso di quota indivisa, relazione in ordine del fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero



essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

- XI.** nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare il sopralluogo e gli accertamenti tecnici necessari per il fedele espletamento dell'incarico affidatogli, ispezionando il cespite oggetto di perizia e svolgendo le necessarie ricerche.

L'avvio delle operazioni peritali è avvenuto il giorno 17 Gennaio 2022, alle ore 15:30 presso l'immobile da periziare e nello specifico in Via Castel Lentini, n. 155 nel Comune di Priolo Gargallo, con comunicazione preventiva alle parti a cura del custode Avv. Maria Barsalona.

Alla presenza della [REDACTED] che consentiva l'accesso al cespite oggetto del procedimento, il CTU ha potuto dare avvio alle operazioni peritali prendendo visione dell'immobile provvedendo contestualmente a redigere il verbale di sopralluogo (*all.to n.1*), eseguire rilievo metrico in foglio separato ed effettuare accurato rilievo fotografico. (*all.to n.2*)

Sono state operate indagini presso l'UTC del Comune di Priolo Gargallo e ricerche riguardo le valutazioni medie per transizioni di immobili simili nel medesimo comprensorio.

Tanto premesso, si rassegna quanto segue:

RISPOSTA AI QUESITI

Il bene oggetto di stima risulta essere così individuato:

LOTTO 1: «Appartamento per civile abitazione sito in Priolo Gargallo (SR), Via Castel Lentini, 155 - piano primo e secondo. In C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al Foglio 5, p.lla 300, sub. 3, Cat. A/3, cl. 3, vani 6,5».



LOTTO 1

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Appartamento per civile abitazione sito in Priolo Gargallo (SR), Via Castel Lentini, 155 - piano primo e secondo. In C.F. del Comune di Priolo Gargallo censito al Foglio 5, p.lla 300, sub. 3, Cat. A/3, cl. 3, vani 6,5».

Coordinate GPS: LAT. 37.1578554 LONG. 15.1832279

Trattasi di un appartamento posto al piano primo e secondo e sito nel pieno centro del paese di Priolo Gargallo; realizzato in adiacenza ad altri corpi di fabbrica, anch'essi a destinazione residenziale, si presenta a tre livelli fuori terra, con cortile interno, prospiciente la Via Castel Lentini ove si trova l'accesso principale in corrispondenza del civico n. 155. Si sviluppa su due livelli e presenta affaccio prevalentemente sulla principale Via Castel Lentini oltre che sul cavedio interno.

Il contesto nel quale si inserisce è il centro urbano del paese di Priolo Gargallo; zona il cui assetto urbano e sviluppo edilizio è databile agli anni Cinquanta-Sessanta con prevalenza di tipologie edilizie a destinazione residenziale e commerciale. Prossimo all'asse viario principale del paese (Via della Pentapoli) e alla SP 114. La zona nella quale si colloca l'immobile è dotata di tutti i basilari servizi pubblici (*acquedotto, fogna, scuola, parchi pubblici, guardia medica, etc.*).

L'edificio, la cui costruzione risale ai primi anni Sessanta, risulta essere stato realizzato con struttura portante in muratura e solai piani in latero-cemento.

L'appartamento è dislocato su due livelli (*piano primo e secondo*); ad esso vi si accede per mezzo di un ingresso al piano terra che funge da ambiente di distribuzione dando accesso diretto alla scala interna di collegamento ai due piani superiori. L'appartamento, la cui destinazione attuale è quella residenziale, si presenta così come di seguito descritto: *ingresso al piano terra e vano scala di collegamento; al piano primo disimpegno, cucina, camera e servizio igienico; al piano secondo disimpegno, due camere, servizio igienico e terrazzo prospiciente la via principale.*

In fase di sopralluogo e di rilievo si riscontrano difformità rispetto al progetto originario approvato in data 04 Settembre 1963.

L'altezza netta interna degli ambienti è variabile a seconda degli ambienti.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 131,70 mq così come in tabella suddivisa:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano primo	Ingresso (p. terra)	mq.	-	7,50
	Disimpegno_1	mq.	-	8,70
	Cucina	mq.	-	25,60
	Camera_1	mq.	-	20,40
	Servizio igienico_1	mq.	-	11,70
Piano secondo	Disimpegno_2	mq.	-	3,35
	Camera_2	mq.	-	20,40
	Camera_3	mq.	-	18,10
	Servizio igienico_2	mq.	-	3,95
	Totale superficie	mq.	131,70	119,70

Altre superfici:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Vano Scala	mq.	21,20	19,30
	Terrazzo (2° piano)	mq.	25,20	22,90
	Balcone 1-2	mq.	11,40	10,90

La stima dell'immobile verrà eseguita conteggiando nella misura di 1/2 l'ambiente vano scala, ed 1/3 le eventuali terrazze e balconi presenti nello stesso.

All'appartamento, adibito a civile abitazione, è possibile accedere per mezzo di un ambiente ingresso al piano terra che precede il vano scala di collegamento ai piani superiori, primo e secondo, con accesso diretto dalla Via Castel Lentini al civico n. 155. La porta di ingresso risulta essere del tipo blindata e tutti gli infissi risultano essere realizzati con telaio in alluminio, vetro singolo, e dotati in parte di elementi oscuranti del tipo persiane e/o da cassonetto con avvolgibile in plastica. Il loro stato di manutenzione risulta essere discreto.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato e rifiniti a parete con intonaco del tipo tradizionale e tinteggiatura policromatica. Gli ambienti servizi igienici e cucina, in corrispondenza del piano cottura, risultano rivestiti e pavimentati con piastrelle di ceramica di media qualità; anche la fattura di sanitari e rubinetteria risulta essere di media qualità. Gli ambienti, nel complesso, risultano essere in buono stato di manutenzione. Si rilevano, in corrispondenza delle pareti ovest del vano scala tra il piano terra ed il primo, della camera_3 al secondo piano e del

soffitto della camera_2, tracce di umidità con esfoliazione di pittura e deterioramento dello strato di intonaco dovute ad infiltrazioni di acque piovane provenienti dall'esterno.

Il terrazzo al secondo piano, così come i balconi presenti in entrambe i livelli, si presenta rivestito a pavimento con piastrelle in gres.

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia. Non è presente impianto di riscaldamento e l'approvvigionamento di acqua calda sanitaria avviene per mezzo di scaldacqua elettrico. Le facciate esterne dell'immobile si presentano in mediocre stato di manutenzione.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Priolo Gargallo (SR), intestato a [REDACTED], proprietà per 1000/1000.

- **Appartamento:** Foglio 5, particella 300, sub. 3, cat. A/3, classe 3, vani 6,5, Rendita Euro 245,06.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. ipo-catastale, all.to n. 5*) redatta dall'Avv. Francesco Leo, Notaio in Cinisi in data 06.10.2016, e della "*Integrazione della Certificazione Notarile sostitutiva ai fini della continuità delle provenienze*" redatta dal Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone in data 01.10.2018, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

Si sono riscontrate, in fase di sopralluogo e di rilievo, difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici dell'ultimo progetto approvato risalente al 04/09/1963 (*all.to n.6*) e depositato in atti presso l'archivio dell'UTC Urbanistica del Comune di Priolo Gargallo. Nello specifico, tali difformità riguardano:

Piano primo:

- Diversa distribuzione degli ambienti interni (ampliamento del servizio igienico e variazione di posizione dell'ambiente cucina), nonché la rimodulazione delle aperture finestrate sul cavedio interno.

Piano secondo:

- Chiusura del terrazzo retrostante prospiciente il cavedio interno con pannelli in termocopertura per la realizzazione di un locale di sgombero e di un servizio igienico;
- Riduzione del volume del corpo principale (*ex soggiorno*) e del locale ripostiglio a vantaggio dell'ampliamento della terrazza prospiciente la via Castel Lentini con rimodulazione delle aperture su terrazza.

Pratiche edilizie e regolarità del bene sotto il profilo urbanistico

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del comune di Priolo Gargallo si è potuto accertare quanto segue:

- a) In data 13/01/2022 il sottoscritto ha avanzato istanza Prot. N. 00001287 presso l'UTC del Comune di Priolo Gargallo – Settore 8°, Area Tecnica Servizi Urbanistica, al fine di verificare l'esistenza di licenza/concessione edilizia, Pratiche in sanatoria relativa all'immobile di cui in oggetto. Successivamente l'UTC di Priolo Gargallo, sulla base dei nominativi fornitogli in istanza e localizzazione del bene immobile attraverso toponomastica, forniva risposta Prot. N. 2157/2022 del 20/01/2022 comunicando *“che l'attuale sistema di classificazione dell'archivio delle pratiche edilizie di questo Comune non consente di individuare alcun fascicolo intestato ai soggetti indicati nella richiesta e, di conseguenza, di rilasciare atti o certificare alcunché in merito a quanto richiesto”*, così come già risposto al precedente consulente tecnico.
- b) A seguito di più approfondita indagine effettuata dal sottoscritto presso l'archivio Notarile di Siracusa attraverso i nominativi reperiti nella ricostruzione dei titoli di provenienza, partendo dall'attuale titolo di proprietà (*all.to n.8*), viene avanzata ulteriore istanza all'Ufficio Tecnico Urbanistico del comune di Priolo Gargallo in data 02/02/2021. Successivamente viene fornito al CTU il Progetto approvato in data 04 Settembre 1963 relativo alla *“Sopraelevazione del II Piano della casa di proprietà del [REDACTED] sita in Priolo, Via Castel Lentini n. 91”* (*all.to n.6*).
- c) Analogamente con istanza Prot. N. 00001287 presso l'UTC del Comune di Priolo Gargallo –

Settore 8°, Area Tecnica Servizi Urbanistica, si richiedeva di verificare l'esistenza di eventuale certificato di abitabilità/agibilità relativo all'immobile in oggetto e per il quale, a seguito di opportune ricerche, si è accertato che non risulta alcuna autorizzazione di abitabilità/agibilità.

Come già descritto in precedenza, dal confronto fra l'attuale stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato al progetto approvato in data 04/09/1963, si sono accertate delle difformità relative alla diversa distribuzione interna degli ambienti al piano primo e plani-volumetriche al piano secondo.

Dalle informazioni desunte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Priolo Gargallo, le difformità rilevate risultano in parte sanabili, con riferimento al piano primo per mezzo di pratica CILA, e non sanabili quelle relative al piano secondo; di conseguenza per quest'ultima dovrà essere ripristinato l'originario assetto planimetrico come da ultimo progetto approvato in data 04/09/1963.

L'importo dei lavori per le modifiche da apportare al cespite al fine di ripristinare l'originario assetto planimetrico conforme al progetto approvato, ammonta ad € 8.500,00 oltre iva. A questi andranno a sommarsi gli oneri tecnici per la presentazione delle pratiche edilizie finalizzate alla regolarizzazione urbanistica e catastale ed all'ottenimento del certificato di abitabilità pari ad € 4.500,00.

In definitiva l'ammontare complessivo dei costi per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico-catastale risulta essere pari ad Euro **14.870,00**.
(Euro quattordicimilaottocentosettanta/00).

Come rilevato in atti, risulta essere stato redatto dal precedente Consulente tecnico nominato Ing. Giuseppe Allegra, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi dell'art. 6, D.Lgs. 192/2005 relativamente all'immobile oggetto di procedura che ricade in classe "F", con indice di prestazione energetica globale pari a 280,50 KWh/mq anno. (*all.to n.7*)

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è

quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi. Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su due livelli e presenta affaccio su un unico fronte oltre cortile interno. La superficie lorda dell'appartamento è di 131,70 mq. Il valore di riferimento per immobili simili ad uso residenziale si può assumere pari a **€/mq 900,00**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:

Mq. 131,70	€/mq 900,00	Euro	118.530,00
------------	-------------	------	------------

Altre superfici al lordo:

Vano Scala	Mq. 21,20	€/mq 450,00	Euro	9.540,00
Terrazzo 2° piano	Mq. 25,20	€/mq 300,00	Euro	7.560,00
Balconi 1-2	Mq. 11,40	€/mq 300,00	Euro	3.420,00
Sommano complessivi:			Euro	139.050,00

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia di vizi occulti e/o per eventuali spese insolute: 5% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 139.050,00 – 6.952,50 (5%) =	Euro	132.097,50
Arrotondando in cifra tonda	Euro	132.100,00

(Euro centotrentaduemilacentove)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di 119,70 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso abitazione si può assumere pari a €/mq x mese 4,10.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Mq. 119,70	€/mq x mese 4,10	Euro	490,77
------------	------------------	------	--------

Altre superfici al netto:

Vano scala	Mq. 19,30	€/mq x mese 2,05	Euro	39,56
Terrazzo 2° piano	Mq. 22,90	€/mq x mese 1,36	Euro	31,14
Balconi 1-2	Mq. 10,90	€/mq x mese 1,36	Euro	14,82
Sommano complessivi:			Euro	576,29

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 576,29 \times 0.9 = 518,66 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $518,66 \times 12 = 6.223,92 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 6.223,92 / 0.04 = 155.598,00 \text{ €}$

Euro 155.598,00 – 15.559,80 (10%) =	Euro	140.038,20
Arrotondando in cifra tonda	Euro	140.000,00

(Euro centoquarantamila\00)



Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€ 132.100,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€ 140.000,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica in cifra tonda	€ 136.000,00
---	---------------------

(Euro centotrentaseimila\00)

N.B. Al valore così determinato andrà detratto, ai fini della vendita, il costo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, nonché il costo per le competenze tecniche relative alle attività necessarie alla presentazione delle pratiche così come specificato al paragrafo precedente e quantificato complessivamente in **Euro 14.870,00**.

In definitiva il valore del LOTTO in oggetto sarà così come di seguito quantificato:

$$€ 136.000,00 - € 14.870,00 = € 121.130,00$$

VALORE VENALE IN CIFRA TONDA:

EURO 121.100,00

(Euro centoventunomilacent0/00)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Come si evince dal Titolo di proprietà Rep. N. 65353, Raccolta N. 17772 del 01.02.2007 rogato dal Notaio Dott. Sergio Marciano (*all.to n.8*), l'appartamento risulta essere di proprietà per l'intero 1/1 in testa [REDACTED].

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso della [REDACTED]

[REDACTED] ed utilizzato quale abitazione principale del nucleo familiare.

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi necessario.

La presente si compone di n. 12 facciate sin qui redatte.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Tavole rilievo planimetrico dello stato di fatto
4. Visura catastale storica, planimetria ed Estratto di mappa
5. Certificazione notarile ed Integrazione
6. Documentazione urbanistica
7. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
8. Titolo di proprietà
9. Attestazione di invio alle parti della relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Siracusa li, 06 Giugno 2022

Il C.T.U.

Arch. Claudio Mastriani

