



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE **ESECUZIONI** IMMOBILIARI



OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°321/2024 R.G.es.

PROMOSSA da "omissis" CONTRO "omissis"





INDICE

Premessa.....3

Documentazione di riferimento5

Caratteristiche del bene rilevato.....8

Stima del bene pignorato.....13

Consistenza e stima.....14

Conclusioni21



Allegati

5.A-Certificazione notarile (ex art.567 C.P.C.)

5.B- Verbale del sopralluogo

5.C- Documentazioni:

-Visura storica dell'immobile

-Estratto di mappa e planimetria catastale

-Rilievo dello stato di fatto

-Istanza e richiesta dati al comune di Canicattini Bagni

-Esito della richiesta

-Certificato di destinazione urbanistica

- Titolo di proprietà

5.D- Documentazione fotografica





TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



**OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°321/2024 R.G.es.
PROMOSSA da "omissis" CONTRO "omissis"**

PREMESSO

- che, l'anno 2024 il giorno 21 del mese di novembre, in Siracusa, il sottoscritto "omissis", iscritto regolarmente all'albo professionale della provincia di Siracusa al n° 936, in adempimento all'incarico conferitogli dalla Dott.ssa "omissis", in qualità di Giudice dell'esecuzione, ha prestato giuramento accettando di eseguire una consulenza tecnica d'ufficio riguardante la stima del bene pignorato, di proprietà della Sig.ra "omissis", concernente nel seguente bene:

- 1) Appartamento sito in Canicattini Bagni (SR), in Via Mentana n°6, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Canicattini Bagni, al Foglio n°17, part. 4317;

- che, per espletare il mandato, è stata inviata alle parti, una comunicazione tramite raccomandata ed in data 10 dicembre 2024



alle ore 14:30, come concordato con l'Avv. "omissis", nominata custode del suddetto bene immobiliare, si procedeva ad effettuare il sopralluogo nell'immobile con la presenza del mio collaboratore di fiducia Arch. "omissis", ed in tale occasione è stato sottoscritto il verbale di sopralluogo allegato alla presente;

- che nel corso delle operazioni peritali non sono sorte contestazioni in merito all'operato del sottoscritto;
- che, il sottoscritto, si è recato presso gli uffici tecnici e nell'hinterland di Canicattini Bagni per reperire gli elementi necessari al compimento dell'incarico.

Ciò premesso si rileva quanto segue.

1- DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

1.1- Identificazione catastale ed ispezione ipotecaria

Catasto Fabbricati e Terreni – Comune: Canicattini Bagni (SR)

Il sottoscritto ha effettuato presso gli Uffici del Territorio di Siracusa le visure catastali, catastali storiche, la planimetria catastale, l'estratto di mappa e l'ispezione ipotecaria riguardanti l'immobile appresso descritto ed ha appurato che i dati identificativi del bene pignorato sopradetto convengono:

- Appartamento sito nel territorio di Canicattini Bagni (SR), in Via Mentana n°6, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Canicattini Bagni, al Foglio n°17, part. 4317, cat. A/5 classe 4, vani 4,5, superficie totale 104mq (97mq escluse aree scoperte), rendita € 144,09;

L'immobile risulta di proprietà del Sig.ra "omissis" per atto di compravendita del 11/01/2007 del notaio Dott. "omissis".

Come si evince dalla certificazione notarile del 31/10/2024 a firma del notaio Dott. "omissis", notaio in Perugia, nel ventennio preso in esame gli immobili risultano gravati da:

- ipoteca volontaria n° 233 del 16/01/2007;
- pignoramento immobiliare n° 16392 del 31/10/2024;

(Di seguito gli allegati relativi ai dati catastali e ipotecari)

1.2 Disciplina Urbanistica e altre disposizioni.

Ufficio Urbanistica del Comune di Canicattini Bagni

In data 22 novembre 2024 il sottoscritto produceva istanza (prot. 17596 del 25-11-2024) tramite posta certificata pec, inviata all'ufficio protocollo del Comune di Canicattini Bagni, per il rilascio in copia degli atti amministrativi, riguardanti l'immobile pignorato:

- licenza o concessione edilizia
- eventuali varianti alla concessione
- certificato di abitabilità
- verifica dell'eventuali presentazioni di sanatorie
- certificato di destinazione urbanistica

In risposta a tale richiesta di accesso agli atti, il Responsabile del III Settore Tecnico, Geom. Capo "omissis", comunicava mezzo pec in data 09/12/2024, che per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, non vi è nessun titolo edilizio depositato agli atti del Comune di Canicattini Bagni. Per cui l'unica planimetria di riferimento è quella catastale, depositata agli atti in data 13/12/1939.

L'area relativa al foglio n°17, particella 4317 ricade in zona di P.R.G., "aree di completamento del centro urbano". Con l'adozione della variante e rielaborazione del PRG si specifica che l'immobile ricade in zona B1 "area edificata intensiva".

Si allega Certificato di destinazione Urbanistica del 09/12/2024 rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Canicattini Bagni.

2- CARATTERISTICHE DEL BENE RILEVATO

2.2- Caratteristiche Generali

Ubicazione, consistenza, accessibilità e descrizione

L'unità edilizia rilevata, ubicata nel territorio di Canicattini Bagni in via Mentana, angolo via Principe Amedeo, ricadente in zona B1 di P.R.G., fa parte di una pluralità di unità immobiliari associati a schiera, ciascuno dei quali, separato dagli adiacenti, per mezzo di muri ciechi comuni.

Vi sono due ingressi all'immobile: quello principale, posto su via Mentana al civico 94 e quello secondario, posto a quota più bassa, su via Principe Amedeo, che avviene da una corte interna, pertinenza dell'immobile.

Entrando da via Mentana, si accede ad un vano ingresso di superficie pari a 10,90 mq. A sinistra è posta la cucina di superficie pari a 23 mq circa con affaccio sul fronte principale. Proseguendo dall'ingresso si arriva ad un disimpegno di circa 7 mq con a sinistra un'apertura che conduce agli altri vani dell'immobile, invece frontalmente si esce su un ballatoio esterno.

Gli altri vani presenti al piano terra consistono in una camera matrimoniale di circa 19 mq ed una camera di 11 mq. Proseguendo sono presenti un altro piccolo vano destinato a cameretta ed un bagno. Tali vani affacciano sul ballatoio esterno, il quale, tramite una rampa di scale, porta al cortile interno posto alla quota dell'ingresso di via Principe Amedeo.

Inoltre, percorrendo il ballatoio si arriva ad un piccolo terrazzino, copertura dei vani sottostanti posti a quota cortile.

In tale terrazzino è presente una scala a chiocciola con struttura metallica, che conduce ad una terrazza superiore di circa 18 mq, copertura dei vani sottostanti destinati a cameretta e wc.

Sul cortile, coperto interamente pannelli in polycarbonato sorretti da una struttura precaria in ferro, prospettano invece i vani ricavati al di sotto del costruito del piano terra, due dei quali con copertura a volta tipica del “dammuso” siciliano. Sono inoltre presenti una camera da letto, un piccolo cucinotto ed un volume destinato in parte a servizio igienico di pertinenza della camera ed in parte a ripostiglio con accesso dal cortile.

L'immobile, con struttura in muratura portante, ha pareti piastrellate in cucina e nei servizi igienici, pareti rifinite e tinteggiate negli altri ambienti. I pavimenti interni sono in parte in marmo ed in parte in gres. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato.

Dall'analisi visiva è stata riscontrata all'interno di alcuni vani la presenza, con estensione variabile, di macchie di umidità da risalita e nei soffitti, provenienti quindi dalla copertura sovrastante e/o dalla facciata esterna.

Tali ammaloramenti hanno determinato efflorescenze e fessurazioni sparse. Si constata anche che alcuni ambienti sono riscaldati tramite pompe di calore, invece per l'acqua calda sanitaria è presente uno scaldabagno a legna. Gli impianti sono funzionanti ma privi di

certificazione di conformità. L'impianto elettrico, sottotraccia, è da verificare ai sensi del D.L. 22/01/08 N° 37, così come l'impianto idrico e fognario. Si allega il rilievo dello stato attuale dell'immobile.

A seguito della verifica sui luoghi dell'unità immobiliare, si è potuto riscontrare che non esistono né locali di pertinenza o parti comuni, né spese condominiali, non esistono inoltre formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

Essendo la planimetria catastale del 13/12/1939 e quindi antecedente al 1942, anno dell'entrata in vigore dei regolamenti comunali, l'immobile è da considerarsi legittimo, prendendo come riferimento tale planimetria.

Rispetto a quanto in essa rappresentato, in fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità che consistono in volumetrie aggiuntive.

Confrontando infatti il catastale con lo stato dei luoghi, si evince al piano terra un ampliamento volumetrico ottenuto dalla chiusura della porzione di cortile dove allo stato attuale sono presenti il piccolo vano destinato a cameretta ed il bagno.

Al piano sottostante invece nella rappresentazione catastale è presente soltanto il cortile con i due vani "dammusi".

Gli altri vani esistenti allo stato attuale consistono quindi in volumetrie aggiuntive. Inoltre la corte interna risulta chiusa con la struttura precaria descritta precedentemente.

Per finire, si è anche accertata la mancanza di un titolo autorizzativo edilizio per la modifica delle destinazioni interne di alcuni vani, nonché per il prolungamento del ballatoio e per la forma della scala di collegamento con il cortile.

Le difformità riguardanti gli aumenti volumetrici risultano essere insanabili ai sensi dell'art 36 del D.pr. 380/2001 poiché l'intervento dovrebbe essere conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione della stessa, sia al momento della presentazione della domanda.

L'immobile tra l'altro non si trova nelle condizioni di sanatoria previste all'articolo 40, comma VI della Legge n°47/85 e successive, dato che le ragioni di credito per cui si interviene non sono di data anteriore all'entrata in vigore della più recente legge di condono.

Le spese relative alla pratica edilizia ed ai costi per il ripristino dello stato dei luoghi, così come da catastale, compreso gli oneri della discarica, considerando il più recente prezzario regionale, ammontano ad un importo di circa € 8.500,00

Le difformità sanabili riguardano invece le modifiche delle destinazioni d'uso di alcuni vani effettuando una CILA in sanatoria, di cui all'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016, con pagamento di sanzione di € 1.000,00.

Tali opere dovranno comunque essere asseverate da un progettista che dovrà redigere una dichiarazione di regolare esecuzione. Dopodiché si

necessita la redazione di un nuovo docfa con l'aggiornamento della planimetria catastale e la contestuale rettifica del numero civico (n. 94) di via Mentana. Quindi, il ripristino dello stato dei luoghi comprensivo delle regolarizzazioni sopraindicate, urbanistiche e catastali, e degli oneri per le competenze di un tecnico, ammontano ad un importo complessivo pari a circa. € 13.000,00.

Per quanto potuto accertare dagli atti visionati, non è stato riscontrato nessun attestato di prestazione energetica APE e nessun libretto degli impianti termici esistenti, depositato presso il catasto impianti enea. Poiché l'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto degli impianti presenti nell'immobile debba essere allegato all'attestato di prestazione energetica e poiché ai sensi del Decreto del MISE del 10 febbraio 2014, "il libretto dell'impianto è obbligatorio per tutti gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva, indipendentemente dalla loro potenza termica, sia esistente che di nuova installazione", non è stato possibile produrre l' Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare.

3- STIMA DEL BENE RILEVATO

3.1- Criterio di stima

I principi teorici adottati, per la valutazione economica del bene oggetto di stima, sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva, nonché, valida formulazione del giudizio di stima. Infatti, i criteri di valutazione scelti, individuano i più attendibili valori di mercato dopo aver definito le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e la sua appetibilità nella zona di appartenenza.

Tali principi si distinguono nel:

1) CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO

Tale criterio si basa sulla scelta di un solo parametro tecnico di confronto, nella fattispecie la superficie commerciale (lorda) e il rispettivo prezzo desunto in zona, dalle più recenti rivelazioni O.M.I., del mercato dell'usato immobiliare.

2) CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE INDIRECTA

Tale criterio, permette di determinare il valore economico del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi; pertanto si richiamano alcuni concetti di matematica finanziaria, dai quali è possibile dedurre l'algoritmo risolutivo per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile





La media aritmetica dei due valori, così desunti, consente di ottenere il valore di mercato del bene in esame.



3.2- Consistenza

Calcolo delle superfici commerciali dei fabbricati



NORMA UNI 10750/2005 “Servizi-Agenzie immobiliari-Requisiti del Servizio”



Per il computo della superficie vendibile (S.c.), regolarizzata urbanisticamente, si considera:

- la somma delle superfici coperte;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo di ballatoi e corti;

Nelle quantità pari a:

- a) 100% delle superfici calpestabili abitabili (S.I.);
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino a 50 cm di spessore;
- c) 50% delle superfici perimetrali confinanti sino a 25 cm di spessore;
- d) 75% delle superfici lorde dei vani con altezze non abitabili (dammusi)



Per le superfici scoperte (S.s.) devono considerarsi il

- 25% di ballatoi, chiostrine (cortile);

Da cui la superficie commerciale dell'appartamento (S.c.)

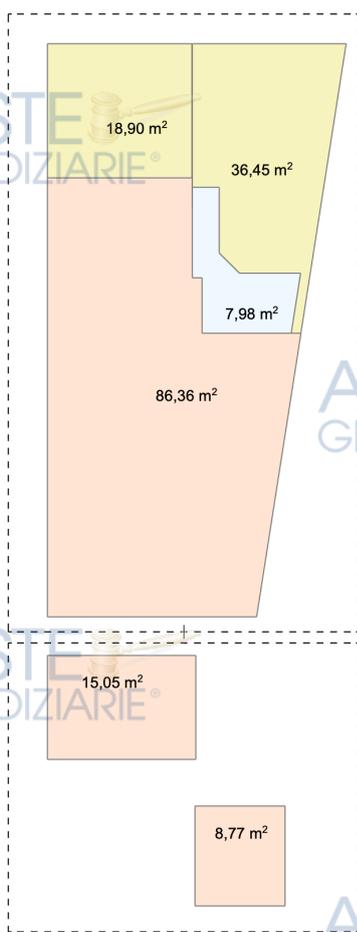




Ai fini del calcolo della S.Lorda residenziale si considerano le superfici lorde del piano terra e del piano sottostante.



Per il calcolo della S. scoperta invece si considerano il ballatoio ed il sottostante cortile. Le superfici sono arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98)



Sagome delle superfici lorde

S.l.residenziale PT = 86 mq

S.l.residenziale P-1 = 24 x 75%= 18 mq



S.l.residenziale = 86mq+18mq = 104 mq



S.s = 64 mq

S.C.= S.l. + 25 % S.s = 120,00 mq



3.3 a - CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO

Per la determinazione del valore economico del bene, si considerano i valori max e min, stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), e i coefficienti di merito che legati alle caratteristiche del fabbricato sono volti ad individuarne il valore "normale", pertanto il

Valore normale = Valore normale unitario x superficie lorda (mq)

Il valore normale unitario (Val.u.) degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Val.u. = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

dove **Val OMI MIN** e **Val OMI MAX** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenuti nella banca dati dell'OMI, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato. Mentre, **K = (K1 + 3 x K2) / 4**

rappresenta la media ponderata di due coefficienti di merito, **K1** (taglio superficie) e **K2** (livello di piano). Tali coefficienti si attengono, considerando il taglio di superficie, il livello del piano e la categoria catastale, ai sensi delle Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007).

Nel caso specifico, l'appartamento ricade nella fascia B1, in cui i valori di mercato per la tipologia di immobile di tipo economico corrispondente classificato catastalmente come A5 (max e min espressi in €/mq) equivalgono a $V_{Max}=620$ €/mq e $V_{Min}=430$ €/mq.

Sulla base delle formule sopradette e individuati i valori di

$$k_1 = 0,5 \quad k_2 = 0,2$$

$$K = (0,5 + 3 \cdot 0,2) / 4 = 0,27$$

$$\text{Val.U.} = 430 \text{ €/mq} + (620 \text{ €/mq} - 430 \text{ €/mq}) \cdot 0,27 = 481,30 \text{ €/mq}$$

$$\text{Val.normale (V1)} = 120 \text{ mq} \times 481,30 \text{ €/mq} = 57.756,00 \text{ €}$$

Il valore complessivo arrotondato è pari a 58.000 €

3.3 b – CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE INDIRETTA

Il metodo della capitalizzazione dei redditi si fonda sull'uso di alcune formule di matematica finanziaria che, attraverso il calcolo di un interesse composto, conducono alla seguente relazione:

$$Vm = Rn/r$$

$$\text{Reddito netto annuo} = \text{Reddito lordo annuo} - \text{Totale spese annue}$$

Le spese in detrazione sono stimate nel 30% del reddito lordo.

$$RI \text{ min} = 1,4 \text{ €/mq} \times 120 \text{ mq} \times 12 = 2.016,00 \text{ €}$$

$$RI \text{ max} = 2,1 \text{ €/mq} \times 120 \text{ mq} \times 12 = 3.024,00 \text{ €}$$

$$RI = (RI \text{ max} + RI \text{ min})/2 = 2.520,00 \text{ €}$$

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato: centro di media dimensione 1,50% - 5,50%.

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo.

Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche posizionali,

intrinseche. Dal giudizio più sfavorevole (+) , si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole (-).

1) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti. $\pm 0,22 \%$

2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.) $\pm 0,28 \%$

3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali. $\pm 0,18 \%$

4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato. $\pm 0,08 \%$

5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio. $\pm 0,06 \%$

6) Caratteristiche di panoramicità. $\pm 0,36 \%$

7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità. $\pm 0,20 \%$

8) Quota rispetto al piano stradale. $\pm 0,08 \%$ (piano primo $+0,04\%$)

9) Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti. $\pm 0,06 \%$

10) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti. $\pm 0,16 \%$

11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali. $\pm 0,12 \%$

12) Età dell'edificio. $\pm 0,10 \%$

13) Superficie dell'appartamento

Da < 60 mq	-0,08 %
Da 60 a 80 mq	-0,04 %
Da 80 a 90 mq	-0,02 %
Da > 90 mq	0,00 %

La percentuale stimata dell'ammontare delle caratteristiche intrinseche dell'immobile è - 0,26%

Saggio medio $(5,50\% + 1,50\%) / 2 = 3,5\%$

Saggio di capitalizzazione = $3,50 - 0,26 = 3,24\%$

Per cui si ha:

Detrazione per tasse/manut. € 2.520,00 -30% = € 1.764,00 (Reddito annuo netto)

Il Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$€ 1.764,00 \times 100 / 3,24 = € 54.444,44$

Il valore complessivo arrotondato è pari a 54.000 €

4- CONCLUSIONI

Per l'individuazione del valore economico del bene in questione sono stati adottati i metodi estimativi considerati, scientificamente ed analiticamente, più idonei al caso.

Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e dello stato di fatto, si è ottenuto il più probabile valore di mercato. Analizzando l'unità abitativa:

- il **Criterio di stima sintetico monoparametrico** ha prodotto il seguente risultato: Va = 58.000 €

- il **Criterio di stima per comparazione indiretta** ha prodotto il seguente risultato: Vm = 54.000 €

La media aritmetica dei due valori, ci da il valore di mercato del bene, pari

al valore: $V = 56.000 \text{ €}$ **€ 56.000,00**

A detrarre:

Spese per la regolarizzazione del bene: **€ 13.000,00**

Valore finale netto dell'unità abitativa: **€ 43.000,00**

Tale valutazione professionale di giudizio di stima non si separa dalla conoscenza tecnica del bene.



In definitiva, la formulazione del giudizio finale, non soggettivo, si è avvalso di metodi puramente scientifici, quantitativi e qualitativi espressi in termini monetari.



C.T.U.



“omissis”

