



TRIBUNALE DI SIRACUSA



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

2ª Relazione Integrativa



Proc. n. 40/2019 R.G. Es.



UNICREDIT S.P.A.

C/



OMISSIS



G.E.: Dott.ssa Concita **CULTRERA**

C.T.U.: Dott. Ing. Antonino **CULTRERA**





SOMMARIO



PREMESSA	3
-----------------------	----------

SOPRALLUOGO	5
--------------------------	----------

- Identificazione del bene p.lla 106	5
- Esistenza formalità o vincoli	6
- Formazione del lotto di vendita	6
- Descrizione sintetica del bene P.lla 106	6
- Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni	6
- Irregolarità urbanistica	7
- Attestazione di prestazione energetica	11

VALUTAZIONE DEL BENE	11
-----------------------------------	-----------

- Calcolo della superficie commerciale	11
- Valutazione complessiva di villetta con terreno pertinenziale	12
- Adeguamenti e correzioni della stima	12
- Valore complessivo dell'Esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 40/2019	12

CONSIDERAZIONI FINALI	13
------------------------------------	-----------

ALLEGATI	13
-----------------------	-----------



RELAZIONE

PREMESSA

Con relazione depositata in Cancelleria del Tribunale di Siracusa in data 28 agosto 2019, il sottoscritto Ing. Antonino Cultrera produceva quanto dovuto a seguito dell'incarico ricevuto con provvedimento del 05/04/2019 dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Concita Cultrera. L'incarico era finalizzato alla stima del bene di proprietà del debitore esecutato, rappresentato dall'immobile in corso di costruzione sito nel Comune di Solarino, nella Contrada "Balatazza" snc, costituito da una villetta unifamiliare composta da piano primo, piano secondo e copertura a tetto formata da due falde di 565 metri cubi circa, confinante con altra proprietà e con trazzera locaria da due lati, censito nel catasto urbano del Comune di Solarino al foglio 6 particella 303.

Successivamente il G.E., viste le note depositate dal procuratore del debitore esecutato e dal creditore procedente, ritenne opportuno disporre l'estensione del mandato al C.T.U., giusta Ordinanza del 08/06/2022 al fine di chiarire le circostanze evidenziate da parte esecutata, riferite alla richiesta di rettifica estimativa della C.T.U., e di tutti gli atti connessi e consequenziali per irregolarità urbanistiche presenti nell'immobile. Pertanto lo scrivente con relazione depositata in Cancelleria in data 18/03/2023 produceva l'integrazione della C.T.U. secondo le disposizioni del Giudice dell'Esecuzione.

In data 02/09/2024 con propria relazione, il Professionista Delegato alle operazioni di vendita degli immobili pignorati nella procedura *de quo*, Avv. Fabio Burzio, dall'esame della documentazione, rilevava che dall'unica relazione di stima in



atti è stata pignorata la sola villetta unifamiliare ubicata nel Comune di Solarino (SR) in contrada “Balatazza” piano terra e primo censita al Foglio 6, P.lla 303; mentre non risulta pignorato il lotto di terreno circostante di oltre tremila metri quadrati su cui insiste la suddetta costruzione; terreno che confina a nord con proprietà terzi, ad ovest con stradella locaria dalla quale vi si accede, a sud con altra stradella locaria e censito al Foglio 6 del Comune di Solarino, p.lla 106.

Il P.D. riporta che tale terreno (P.lla 106) sul quale insiste il fabbricato (P.lla 303), che indubbiamente possiede una propria rilevanza economica, diversa da quella del fabbricato, è stato pignorato successivamente in estensione/rettifica, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

Pertanto considerato che la stima ebbe ad oggetto soltanto il fabbricato, trattandosi di villetta con terreno di pertinenza, da considerarsi un unico lotto, l'Avv. Burgio ritiene necessario estendere la stima all'intero compendio oggi pignorato costituito da villetta p.lla 303 e terreno p.lla 106.

Pertanto il Giudice dell'Esecuzione, esaminati gli atti della procedura e vista la relazione depositata dal P.D., con nota del 11/09/2024 domanda al C.T.U. l'integrazione della relazione di stima relativa alla procedura n. 40/2019 r.g.es. considerando la p.lla 106.

Lo scrivente C.T.U. al fine di procedere compiutamente all'espletamento del nuovo mandato, alla luce delle nuove Linee Guida del Decreto Salva Casa pubblicate dal Ministero delle Infrastrutture, ha conferito per ulteriori chiarimenti con gli Uffici della SS.BB.CC.AA. di Siracusa; per tali motivazioni il sottoscritto C.T.U. ha chiesto al Giudice dell'Esecuzione proroga del termine per il deposito della relazione integrativa fino al 18/08/2025.



SOPRALLUOGO

In esecuzione del mandato conferito, preavvertito il soggetto procedente, il professionista delegato, il debitore esecutato ed il procurato dello stesso a mezzo PEC, il C.T.U. si recò sui luoghi di perizia in data 07/12/2024 insieme al custode Avv. Fabio Burgio, ivi era presente il debitore esecutato il quale consentiva cordialmente l'accesso all'immobile, per cui il sottoscritto avviava le operazioni peritali provvedendo a svolgere i rilievi metrici necessari ed a raccogliere un'ampia documentazione fotografica sulla scorta delle indicazioni fornite dall'estensione del mandato, nello specifico relativamente al lotto di terreno di oltre tremila metri quadrati particella 106 del foglio 6 del Comune di Solarino in cui insiste il fabbricato pignorato.

- Identificazione del bene p.lla 106

Come già rappresentato nella precedente C.T.U., il terreno particella 106 di mq 3.430,00 su cui insiste la villetta (p.lla 303) è ubicato nel Comune di Solarino (SR), in contrada "Balatazza", confina a nord con altra p.lle 131 e 225 di altra ditta, ad ovest con stradella locaria dalla quale vi si accede, a sud con altra stradella locaria; risulta censito nel N.C.T. del Comune di Solarino come dai seguenti dati:

CATASTO TERRENI COMUNE DI SOLARINO									
foglio	p.lla	Porz	Qualità	cl	ha	a	ca	Reddito	
								Dominicale	Agrario
6	106	--	Uliveto	3	-	34	30	€ 12,40	€ 7,97
Intestati									
Amministrazione del fondo per il culto con sede in Solarino								Diritto del concedente	
Omissis								Proprietà	

L'ubicazione geografica del terreno risulta identica a quella già riportata per il fabbricato nella precedente relazione, si riportano di seguito le coordinate GPS:

Latitudine Nord: 37°06'28.63'' - Longitudine Est: 15°05'29.19''.

- Esistenza formalità o vincoli

Come si evince dagli intestati al catasto, la piena proprietà sul bene non è ancora stata trasferita all'esecutato, ma sussiste un diritto di godimento su di esso.

- Formazione del lotto di vendita

Per tutto quanto sopra esplicitato, il C.T.U. non ha che da orientare la presente trattazione definendo in un unico lotto di vendita i beni pignorati, il fabbricato p.lla 303 comprensivo del terreno quale area di pertinenza p.lla 106.

- Descrizione sintetica del bene P.lla 106

Trattasi di un lotto di terreno di circa mq 3.430 di forma irregolare con accesso diretto da strada locaria, presenta dei lievi terrazzamenti a digradare da sud in direzione nord, contenuti da muri in pietrame. È ubicato ad ovest del centro urbano di Solarino in un comprensorio edificato da villette ad uso stagionale, si presenta interamente recintato con muri a secco, il suolo oltre ad includere una vegetazione di varia natura definita sia da alberi ad uso ornamentale sia da alberi di carrubo, ulivo e da frutta; presenta nell'area della villetta una zona pavimentata in parte con cls, in parte con ciottoli ed in parte con conci di pietra lavica.

- Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Il terreno p.lla 106 secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Solarino ricade in zona "E" destinata al servizio dell'agricoltura ove sono ammesse anche abitazioni residenziali e gravata dal vincolo di cui all'Art.134, lett. b) e c), del

D. leg.vo n°42/2004 del Piano Paesaggistico Regionale, Ambiti 17-18 della Provincia di Siracusa, approvato con D.A. n. 5040 del 20/10/2017.

In merito alla regolarità edilizia del fabbricato, come relazionato nella precedente C.T.U., l'immobile è stato oggetto di parere favorevole della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa, relativamente alle opere approvate con la Concessione edilizia n.78 del 12/07/2001.

Per le modifiche di ampliamento apportate al Piano Terra e per il cambio di destinazione d'uso a piano primo, l'esecutato ha presentato all'UTC di Solarino richiesta di Condono edilizio ai sensi dell'Art. 32 del Decreto Legge 30/09/2003, n.269.

- Irregolarità urbanistica

L'immobile in esame come si evince nel P.R.G. del Comune di Solarino e nel Piano Paesaggistico Regionale, ricade in area soggetta al D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. Art.134, lett. a); aree sottoposte a vincolo paesaggistico ex Art. 136 D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii.

Le costruzioni edificate in assenza del titolo edilizio in area sottoposta al vincolo paesaggistico si considerano comunque eseguite in totale difformità; vista dunque l'inapplicabilità delle norme di cui al D.P.R. n. 380/2001 ed ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 146, comma 4, e 167, comma 4, lett. a), d.lgs. 42/2004, la richiesta di condono *“non può essere rilasciata successivamente alla realizzazione anche parziale degli interventi”*, quindi ove non sia stata ottenuta alcuna previa autorizzazione paesaggistica della Soprintendenza BB.CC.AA. comporta l'applicazione della sanzione demolitoria.

Per quanto sopra esposto, la porzione abusiva dell'immobile è da considerare insanabile, di conseguenza al fine della commerciabilità dell'immobile è necessario demolire le opere abusive e riportare il fabbricato in conformità alle opere approvate con la Concessione Edilizia n.78 del 12/07/2001.

Al momento del sopralluogo del 07/12/2024 lo scrivente ha rilevato la presenza di una tettoia in metallo e termocopertura, non presente alla data del primo sopralluogo effettuato in data 23/05/2019 e realizzata sul prospetto Sud del fabbricato.



Foto n.1 – Tettoia lato Sud

Inoltre, come agevolmente rilevabile dalle sottostanti foto aeree, occorre procedere alla demolizione dei manufatti (deposito attrezzi e ricoveri animali) cerchiati in blu chiaro che non risultano inseriti nella mappa catastale per i quali non risulta rilasciato alcun titolo autorizzativo.

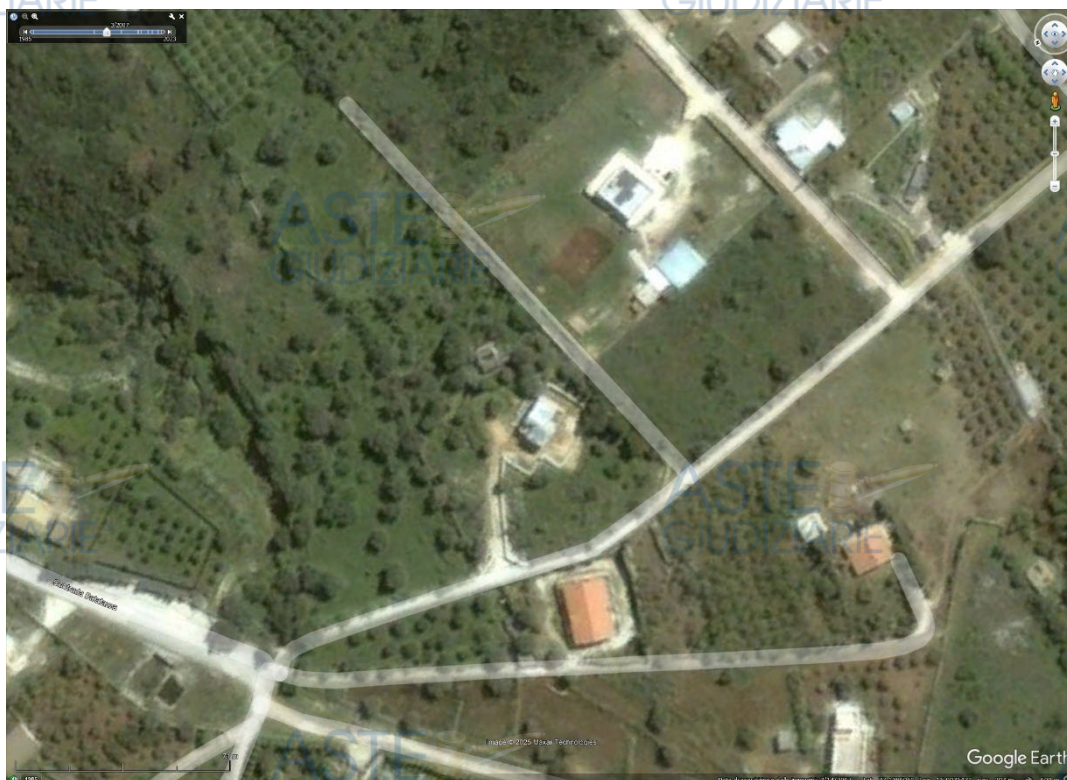


Foto n.2 – Aerofoto del 14/03/2007

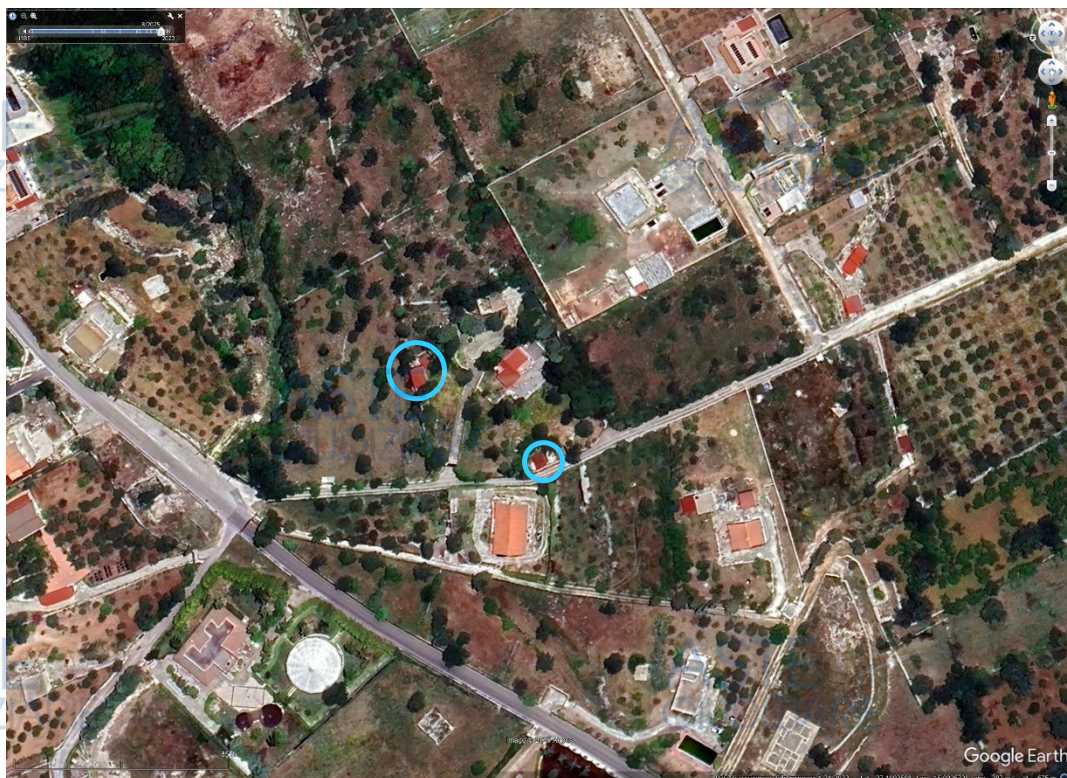


Foto n.3 – Aerofoto del 24/04/2023



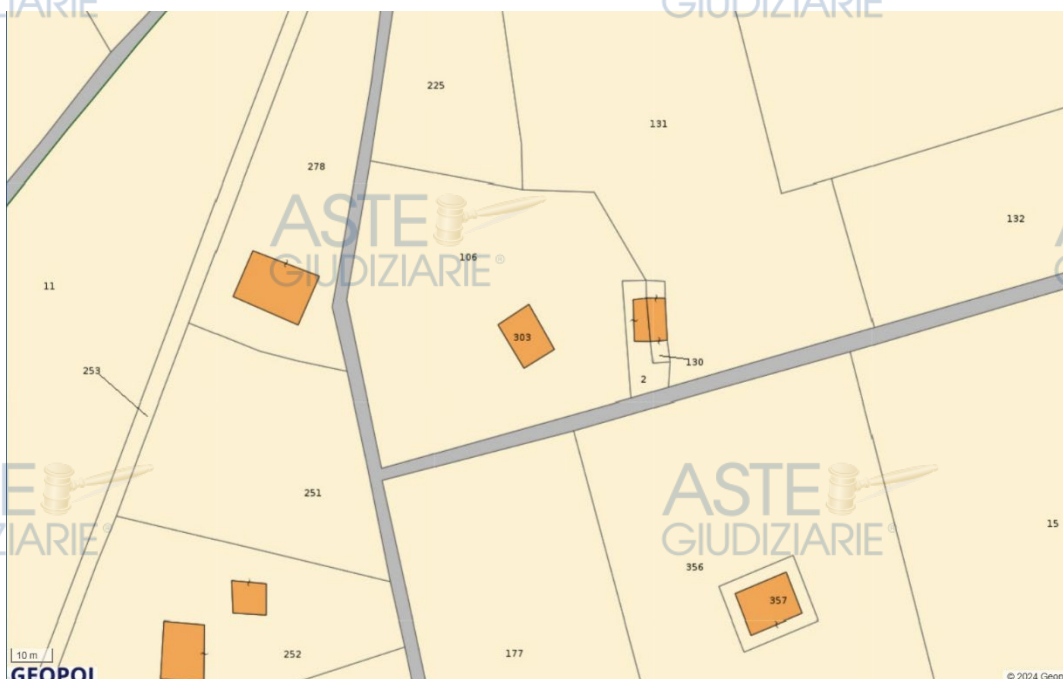


Foto n.4 – Stralcio EdM fg.6 p.lle 106 e 303

Esaminato lo stato dei luoghi, il costo delle demolizioni, tenuto conto del trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e di tutte le cautele occorrenti, è stimabile complessivamente in € 50.000,00.

In ultimo si rende necessaria procedura catastale al fine di regolarizzare allo stato di fatto l'immobile presso l'Agenzia delle Entrate uffici del catasto il cui costo viene stimato in € 1.500,00.

Come già evidenziato nella precedente relazione in merito allo smaltimento delle acque nere in fossa settica tipo IMHOFF, non risulta che sia stata rilasciata alcuna autorizzazione per lo scarico dei liquami; pertanto per l'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico per diritti di segreteria, bolli e sanzioni secondo le tariffe del comune di Solarino si rende necessaria la somma di circa Euro 2.500,00 complessivi delle spese tecniche ed oneri di legge.

- Attestazione di prestazione energetica

Non risulta alcuna certificazione energetica, visto lo stato dei luoghi si conferma quando riportato nella C.T.U precedente di dover al momento soprassedere alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), posticipandola al momento dell'avvenuta conformità urbanistica.

VALUTAZIONE DEL BENE

- Calcolo della superficie commerciale

Ai fini della determinazione del valore venale del lotto, è stata calcolata la superficie commerciale; sono state prese in considerazione le misure dei vani abitativi e delle pertinenze interne rilevate dal progetto approvato nonché l'area scoperta pertinenziale determinata dal terreno p.lla 106 che definisce il lotto.

A tali superfici sono stati applicati i coefficienti di ragguglio in base alla tipologia e all'uso sia dei vani sia dell'area di pertinenza, secondo l'allegato C del D.P.R. n° 138/98M; detta superficie commerciale di vendita viene riassunta nella seguente tabella di calcolo:

Abitazione	Superficie lorda in mq.	Coefficiente di ragguglio	Superf. Commerc. raggugl.
<u>Piano Terra:</u>			
Vani abitativi	38,44	100%	38,44
Pertinenza	38,44	50%	19,22
<u>Piano Primo:</u>			
Vani principali:	69,19	50%	34,60
76,88 x 90%			
Area di pertinenza			
mq 3.430,00			
Di cui mq	25,00	10%	2,50
mq	3.405,00	2%	68,10
Somma la superficie complessiva mq			<u>162,86</u>
Totale superficie commerciale dell'immobile mq			<u>163,00</u>



Per il criterio di stima, le fonti di informazioni utilizzate per la stima ed il prezzo unitario di seguito applicato, il C.T.U. ha ritenuto di avvalersi delle stesse metodologie e dello stesso prezzo unitario già definito nella precedente relazione di stima depositata in cancelleria il 28/09/2019.

- Valutazione complessiva di villetta con terreno pertinenziale

Per quanto già espresso il prezzo unitario determinato in 800,00 €/mq viene moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata (mq 163 calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138/98); quindi si ottiene il seguente valore del lotto, fabbricato con area di pertinenza, sito nel Comune di Solarino in C.da Balatazza-Trigona riportato in catasto al foglio 6 p.lla 303 P.T. - P.1 e p.lla 106:

$$mq\ 163 \times €/mq\ 800,00 = €\ 130.400,00$$

- Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per le demolizioni ed il ripristino allo stato assentito	€ 50.000,00
Spese tecniche e di segreteria per Autorizzazione alla demoliz.	€ 1.000,00
Spese per la regolarizzazione catastale	€ 1.500,00
Per regolarizzazione Fossa IMHOFF ed aut. allo scarico	€ 2.500,00
SOMMANO I COSTI	€ 55.000,00

- Valore complessivo dell'Esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 40/2019

Valore complessivo del lotto	€ 130.400,00
A detrarre i costi di regolarizzazione	€ 55.000,00
Resta il valore complessivo dell'Esecuzione Immobiliare	€ 75.400,00

In C.T. € 75.000,00 (diconsi euro settantacinquemila/00).

CONCLUSIONI:

Il valore complessivo dell'intera proprietà (lotto unico), costituita dalla villetta (p.lla 303) restituita secondo il progetto approvato con il relativo terreno pertinenziale individuato al N.C.T. con la p.lla 106, è stimato in € **75.000,00**.

CONSIDERAZIONI FINALI

Lo scrivente, ringraziando l'Ill.mo G.E. per la preferenza espressa, rassegna le conclusioni estese *ut supra* nella serena convinzione di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitogli con prontezza nel fornire riscontro ad ogni richiesta di chiarimenti il Giudice dell'Esecuzione dovesse formulare.

ALLEGATI

- All. 1 - Elaborato fotografico p.lla 106;
- All. 2 - Verbale di sopralluogo del 07-Dic-2024;
- All. 3 - Comunicazioni.

Siracusa, 18/08/2025

Il C.T.U.

*** Ing. Antonino Cultrera**

(*) Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i. con norme collegate; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

