TRIBUNALE DI SIRACUSA

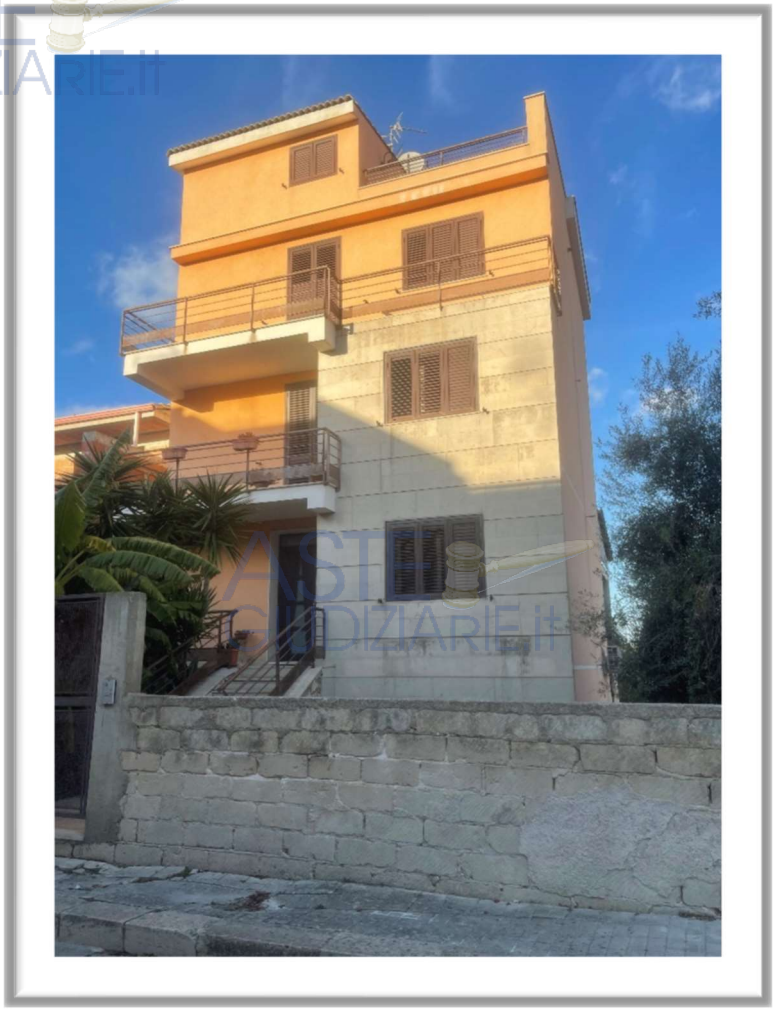
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°72/2016

promossa da Prisma SPV s.r.l. e per essa quale mandataria doValue S.p.A. gia' doBank S.p.A., cessionaria dei crediti originariamente vantati da Unicredit S.p.A., contro OMISSIS

RELAZIONE INTEGRATIVA

Giudice: dott.sa Maria Cristina Di Stazio

Esperto di stima: arch. Lucia Sgandurra



DOTT. ARCH. LUCIA SGANDURRA

Via Trento n°5 96100 Siracusa
tel: 3475140615
p.e.c.: lucia.sgandurra@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sommario

PREMESSA 2

QUESITO 2

ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE PRESSO GLI UFFICI DI COMPETENZA 3

INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE 3

TRATTAZIONE DEL QUESITO 4

CONCLUSIONI 7

ALLEGATI 8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

n. 72/2016

Promossa da: Prisma SPV s.r.l. e per essa quale mandataria doValue S.p.A. gia' doBank S.p.A., cessionaria dei crediti originariamente vantati da Unicredit S.p.A.

Contro: *OMISSIS*

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

Data udienza: 23/02/2024

***Immobile Pignorato*:**

- Unità abitativa e garage sita in Canicattini Bagni (SR), via Mentana s.n., piani: seminterrato, terra, primo, secondo e terzo, censiti al N.C.E.U. di Canicattini Bagni (SR) al Foglio 11, p.lla 844, subb.2 e 3.

Unità oggetto della presente relazione integrativa

- Locale deposito posto al piano seminterrato censito al N.C.E.U. di Canicattini Bagni (SR) al Foglio 11, p.lla 844, sub.2.

PREMESSA

La sottoscritta dott. arch. Lucia Sgandurra, libero professionista in Siracusa con studio in via Trento n°5, iscritta presso l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa al n.515, in data 18/10/2023 è stata nominata dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Siracusa, Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, esperto stimatore, in sostituzione del Dott. Agr. Vincenzo Cultrera, per il deposito *"di elaborato integrativo in risposta ai quesiti di cui al provvedimento del 09/12/2022"*.

Nel decreto di nomina il G.E. ha assegnato il termine di 90 giorni dalla comunicazione del provvedimento per il deposito dell'elaborato richiesto.

QUESITO

All'udienza del 09/12/2022, la dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Siracusa, ha posto all'esperto stimatore il seguente quesito:

"…Va infine disposta integrazione della perizia di stima, attesi i rilievi effettuati dal custode in sede di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sopralluogo (si confronti p.8 della relazione del 22.04.2022), assegnando all'esperto stimatore nominato termine di giorni 90 dalla comunicazione del presente provvedimento per il deposito di elaborato integrativo in ordine ai lavori eseguiti sul piano seminterrato ed all'idoneità di questi ultimi ad incidere sul valore di stima dell'immobile, come già quantificato…"

ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE PRESSO GLI UFFICI DI COMPETENZA

Per rispondere al quesito posto dal G.E., prima di procedere con il sopralluogo necessario alla redazione della presente relazione, il sottoscritto esperto di stima ha raccolto tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico presso:

- l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa (SR) dove, in data 07/11/2023, ha reperito la visura catastale, la pianta catastale e l'estratto di mappa necessari all'individuazione del bene;
- L'ufficio Urbanistica del Comune di Canicattini Bagni (SR) dove ha verificato se per l'esecuzione delle opere riscontrate dal Custode giudiziario fosse stato richiesto un titolo edilizio autorizzativo.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il giorno 04 dicembre 2023, il sottoscritto esperto, d'intesa con il custode giudiziario, ha effettuato una visita di sopralluogo presso il piano seminterrato dell'immobile oggetto di stima e, riscontrate le difformità di cui alla relazione redatta dal custode giudiziario, ha effettuato un rilievo fotografico e metrico dettagliato dello stato di fatto, allo scopo di verificare l'eventuale sanabilità delle opere.

Alla fine delle operazioni la sottoscritta ha redatto e fatto firmare alle parti il verbale di sopralluogo.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE

Il bene oggetto della presente relazione è un locale deposito sito in Canicattini Bagni (SR), via Mentana s.n., piano seminterrato, censito al N.C.E.U. di Siracusa come segue:

foglio	part.la	sub	Zona censuaria	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
11	844	2	-	C/2	3	82 mq	Totale: 104 m^2	€ 334,56

Il bene sopradescritto, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, è in testa alle ditte *OMISSIS* per 1/2 di proprietà e *OMISSIS* per 1/2 di proprietà.

Si fa presente che il sottoscritto esperto, come da incarico ricevuto, ha effettuato le opportune verifiche esclusivamente presso il piano seminterrato, che è l'oggetto della presente relazione.

Dal sopralluogo effettuato sono emerse delle difformità catastali dovute ad una diversa distribuzione degli spazi interni e ad una diversa destinazione d'uso dell'immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tali difformità, previa eventuale regolarizzazione urbanistica, dovranno essere regolarizzate con la presentazione di un Docfa.

Le spese per tale regolarizzazione ammontano a circa € 550,00.

TRATTAZIONE DEL QUESITO

L'immobile oggetto di stima, come già evidenziato nella relazione depositata dal dott. Agr. Vincenzo Cultrera, è stato edificato con Concessione Edilizia prat. n.29/2006 prot.14626 del 14/06/2007 e dopo l'esecuzione dei lavori non è stata rilasciata alcuna autorizzazione di agibilità.

Nell'elaborato grafico della sopracitata Concessione Edilizia, il piano seminterrato è destinato a deposito per 42,93 mq; a wc/lavanderia per 6,50 mq; a disimpegno per 2,75 mq e ad area vincolata a parcheggio per 21.73 mq.

Nello stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo, l'immobile era difforme da quanto autorizzato sia per la destinazione d'uso dei locali, poiché si presentava come un'unità abitativa residenziale, sia per la disposizione delle tramezzature interne.

Inoltre, l'area vincolata a parcheggio, pur mantenendo la saracinesca nell'ingresso carrabile, risultava inglobata nello spazio abitativo.

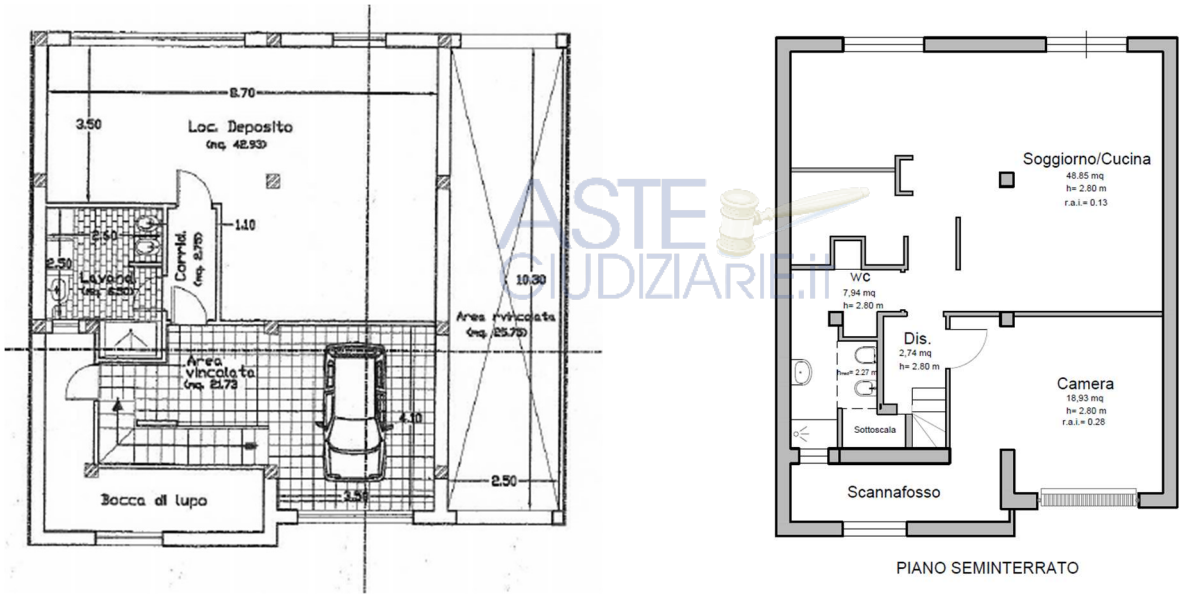


Figura 1 a Sx Pianta seminterrato C.E. prat.59/2006 a dx pianta stato di fatto rilevato

Nella figura 1 è riportata a sinistra la planimetria dell'immobile come autorizzata con regolare Concessione Edilizia, a destra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.

Al momento del sopralluogo l'immobile era composto da un ampio soggiorno/cucina con due grandi aperture prospicienti sul giardino di pertinenza dell'edificio, da un wc/lavanderia, da un disimpegno e da una camera con un'apertura prospiciente sull'area esterna di pertinenza.

E' importante evidenziare che la camera, il disimpegno e porzione del wc sono stati realizzati nell'area

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vincolata a parcheggio e che una parte della bocca di lupo è stata inglobata nello spazio abitativo e destinata a wc.

Durante il sopralluogo è stata riscontrata, inoltre, una difformità nella rampa di scale di accesso ai piani superiori ma, interessando il tratto finale della rampa, non si considera difformità strutturale.

Si fa presente che, pur presentandosi l'immobile come una unità abitativa potenzialmente autonoma, al momento del sopralluogo il piano seminterrato risultava strettamente connesso all'abitazione posta ai piani superiori, sia per l'organizzazione impiantistica, che per la mancanza di un accesso autonomo dall'esterno.

I controlli effettuati dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini Bagni, hanno evidenziato che non risultano presentate pratiche che abbiano autorizzato le modifiche sopradescritte e pertanto si è proceduto con la verifica della sanabilità degli abusi riscontrati.

Da un colloquio con i tecnici del Comune di Canicattini Bagni è emerso che, avendo il lotto disponibilità di cubatura edificabile, è possibile sanare sia le modifiche interne che il cambio di destinazione d'uso.

E' possibile, inoltre, svincolare la superficie a parcheggio di 21.73 mq, destinando a tale scopo una pari metratura nell'area esterna di pertinenza dell'edificio.

Si fa presente che, pur trattandosi di un piano seminterrato, essendo verificate le prescrizioni dal Decreto Ministeriale 5 luglio 1975 (requisiti igienico sanitari per i locali adibiti ad abitazione), è possibile effettuare il cambio di destinazione ad abitazione, infatti, l'altezza del piano è pari 2,80 m, è verificato il rapporto tra le superfici finestrate e le superfici dei vani e i locali ad uso abitativo hanno affaccio diretto verso l'esterno.

Per poter sanare tali abusi, previa verifica della cubatura effettivamente realizzata anche ai piani superiori, si potrà presentare una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 380/2001 – Testo unico edilizia.

Dopo l'ottenimento del permesso di costruire, sarà necessario presentare un docfa per l'aggiornamento catastale ed infine sarà necessario presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità.

I costi per le regolarizzazioni sopra descritte ammontano a:

Regolarizzazione edilizia:

Diritti istruzione progetto	€ 51,65
Diritti di segreteria	€ 170.00
Marche da bollo	€ 34,00
Sanzione circa	€ 2.000,00
Spese tecniche	€ 1.500,00
	€ 3.755,65

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Regolarizzazione catastale:

Presentazione Docfa comprensivo di spese tecniche circa € 550,00

Presentazione SCA

Diritti istruzione progetto	€ 120,00
Diritti di segreteria	€ 51,65
Marche da bollo	€ 16,00
Spese tecniche	€ 1.000,00
	€ 1.187,65

Totale spese per regolarizzazioni pari a circa € 5.493.30

Calcolo superficie commerciale

Si procede al calcolo della superficie commerciale del piano seminterrato utilizzando gli stessi criteri di calcolo e gli stessi coefficienti di ragguaglio utilizzati nella reazione di stima agli atti.

	superficie netta	superficie lorda	Coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale medesima
Soggiorno/cucina	48,85 mq	56.23 mq	100 %	56.23 mq
Camera	18,93 mq	23.03 mq	100 %	23.03 mq
WC	7,94 mq	9,74 mq	100 %	9.74 mq
Disimpegno	2.74 mq	3,10 mq	100 %	3.10 mq
Scala	2,42 mq	3,58 mq	100 %	3.58 mq
Bocca di lupo	6.70 mq	8,80 mq	15%	1.32 mq
Totale				**97,00 mq**

Stima del bene oggetto della presente relazione

Per verificare l'incidenza delle opere eseguite sul valore stimato dell'immobile, si utilizzerà lo stesso criterio di stima utilizzato nella relazione depositata.

Per quanto riguarda il prezzo unitario al mq, risalendo la precedente valutazione al secondo semestre del 2007, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno adeguare il valore alle attuali quotazioni immobiliari.

Da un'analisi condotta sul mercato immobiliare del Comune di Canicattini Bagni (SR), è emerso un prezzo di vendita al metro pari a 900,00 €/mq per immobili con caratteristiche similari di destinazione, ubicazione e condizioni di stabilità e manutenzione.

Pertanto, il valore del piano seminterrato è pari a:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€/mq 900,00 x 97,00 mq = €87.300,00

Applicando la stessa correzione del -15% applicata nella relazione depositata:

€87.300,00 - 15%= € 74.205,00

Da tale importo si sottraggono le spese per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali pari a € 5.493,30

€ 74.205,00 – € 5.493.30 = € 68.711,70 (valore di stima del piano seminterrato)

Il valore del piano seminterrato (con destinazione deposito/garage) stimato nella relazione depositata è pari a € 63.571,50

Immobile	*Sup. mq*	*Valore al mq €*	*Correzione*	*Valore €*
P. Seminterrato	*74,79*	*1.000,00*	*15%*	*63.571,50*
P. Terra	*87,96*	*1.300,00*	*100%*	*114.348,00*
P. Primo	*67,61*	*1.300,00*	*10%*	*79.103,70*
P.Secondo	*64,71*	*1.300,00*	*10%*	*75.710,70*
		Valore complessivo del fabbricato €		***332.733,90***

Figura 2 Tabella di stima estratta dalla relazione depositata

Pertanto, l'incremento di valore dovuto agli interventi eseguiti sull'immobile e al cambio di destinazione d'uso (tenuto conto della riduzione dei valori delle quotazioni immobiliari dal 2007 ad oggi) è pari a:

€68.711,00 - € 63.571,50 = € 5.140,20

CONCLUSIONI

La sottoscritta ritiene con la presente di avere espletato nel migliore dei modi l'incarico affidatole e nel ringraziare la S.V. ill.ma per la fiducia accordatale, conclude che i lavori eseguiti sul piano seminterrato hanno inciso sul valore di stima dell'immobile come già quantificato, generando un incremento di valore pari a **€ 5.140,20 (eurocinquemilacentoquaranta/20).**

SIRACUSA, 11 dicembre 2023

L'ESPERTO INCARICATO

dott. arch. Lucia Sgandurra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI

all. n°1 – Decreto di nomina esperto

all. n°2 – Verbale di sopralluogo

all. n°3 – Documentazione catastale

all. n°4 - documentazione fotografica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009