

Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 – 96011 – Augusta (SR)
Tel 338-2210348 – Fax 0931-1846702
email: enri2000@tin.it

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento n° 252/2016 Reg. esec. Imm.

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI**

Creditore: Unicredit S.p.a.

Debitore: 

G.E.: Dott.ssa Chiara Salamone

C.T.U.: Dott. Ing. Enrico Lombardo

Siracusa, 22/02/2018

IL TECNICO



Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 – 96011 – Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Enrico Lombardo, nato ad Augusta il 03/07/1972 ed ivi residente in via Brenta 48, regolarmente iscritto all'Ordine degli ingegneri della prov. di Siracusa al n° 1493 della Sez. A, a seguito di incarico ricevuto da parte del G.E. Dott.ssa Chiara Salamone, ha prestato il giuramento di rito in data 01/06/2017 presso il Tribunale di Siracusa. La presente C.T.U. è relativa alla esecuzione immobiliare n° 252/2016 registrata presso il Tribunale di Siracusa, promossa dal Creditore Unicredit S.p.a. contro il Debitore, [REDACTED], ed ha per oggetto:

1) Fabbricato per civile abitazione sito in Siracusa C.da Casale Traversa San Francesco n° 40, ubicato al piano terra, composto da n° 4 vani ed accessori, identificato al N.C.E.U. del comune di Siracusa al foglio 86, particella 629 e relativo terreno di pertinenza.

2) Terreno identificato al N.C.E.U. del comune di Siracusa al foglio 86, particella 219 di mq 2.875 avente reddito dominicale pari a € 27,47 e reddito agricolo pari a € 5,20.

Operazioni peritali e sopralluogo

Il sottoscritto, ad evasione del suddetto incarico, ha fissato l'avvio delle operazioni peritali in data 12/10/2017 alle ore 15:30 previa comunicazione alle parti a mezzo PEC e raccomandata A/R di cui si allegano le ricevute di invio (Allegato n°1). Nonostante il Debitore non abbia ritirato la



Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 – 96011 – Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

comunicazione ricevuta (trascorsi oltre 10 gg di giacenza), in data 12/10/2017 alle ore 15:30 il Sottoscritto si è recato ugualmente presso l'immobile da periziare ove, alla presenza di entrambi i debitori, è stata fissata la data del 04/11/2017 per l'accesso ai luoghi da periziare. Pertanto in data 04/11/2017 alle ore 10:40 il Sottoscritto si è recato nei luoghi da periziare ed alla presenza dei Debitori (████████████████████) ha effettuato i rilievi di rito e redatto regolare verbale di sopralluogo che si allega (Allegato n° 2). Il Sottoscritto, esaminata la documentazione presente nel fascicolo del tribunale, ha effettuato le ricerca della documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Siracusa per effettuare tutte le necessarie verifiche ed acquisire la necessaria documentazione. Presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il Sottoscritto ha acquisito la visura catastale e la planimetria dell'immobile allegate alla presente (Allegato n° 3). Il complesso è stato realizzato con provvedimento finale di Concessione edilizia in sanatoria n° 72/00-2 del 13/03/2000 rilasciata dal Comune di Siracusa (precedentemente C.E. n° 353/80) a nome di ████████████████████ di cui il Sottoscritto ha acquisito copia al fine di poterne valutare la rispondenza (Allegato n° 4). L'immobile presenta alcune difformità rispetto al progetto autorizzato come di seguito descritto:

- 1) è stata modificata la tramezzatura interna e la conformazione di alcuni vani
- 2) è stata ricavata, dalla veranda, una ulteriore stanza mediante tramezzature in legno.
- 3) L'immobile inoltre risulta sprovvisto di certificato di abitabilità ai sensi



Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 – 96011 – Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

della L.R. 16/2016.

4) L'immobile è sprovvisto della certificazione di conformità degli impianti elettrici ai sensi del D.M. 37/08.

La difformità di cui al punto 1) può essere sanata effettuando una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 3 della L.R. n° 16/2016 (opere interne con omessa comunicazione) allegando i necessari elaborati tecnici e pagando la sanzione di Euro 1000,00 per omessa comunicazione presso il Comune di Siracusa e presentando una pratica "DOCFA" di variazione all'Ufficio Catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa. La difformità di cui al punto 2) non è sanabile e pertanto è possibile riportare l'immobile allo stato originario rimuovendo facilmente le tramezzature in legno. Il certificato di agibilità di cui al punto 3) può essere richiesto mediante elaborato redatto da tecnico abilitato previa acquisizione dell'Attestato di prestazione Energetica (APE) ed il certificato di conformità degli impianti elettrici di cui al punto 4). Tale certificato di conformità può essere sostituito da una Dichiarazione di Rispondenza ai sensi del DM 37/08 redatta da un tecnico abilitato previa verifica dei requisiti di sicurezza. Diversamente, in caso di necessità di adeguamento sarà rilasciata dichiarazione di conformità a cura dell'installatore che effettua l'adeguamento. In seguito ad una Visura effettuata presso il Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia il Sottoscritto ha accertato che l'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e pertanto ha provveduto alla sua elaborazione e deposito al Catasto Energetico (Allegato n° 5). Nella sezione Stima del Bene si riportano le spese relative agli adeguamenti necessari per la regolarizzazione delle difformità rilevate.



Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 – 96011 – Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

L'immobile oggetto della presente perizia è attualmente utilizzato come abitazione principale dei [REDACTED] che ci vivono con la propria famiglia e che lo acquistarono nel 2006 in regime di comunione dei beni.

Descrizione dei beni

Ai fini della presente relazione si è ritenuto opportuno suddividere i beni in n° 2 lotti distinti e separati come di seguito descritto:

LOTTO N°1

L'Immobile per civile abitazione è censito in catasto del Comune di Siracusa nella sezione urbana al foglio n° 86, p.lla 629, cat. A/3 consistenza 5 vani, rendita € 557,77. (Allegato visura storica). L'unità immobiliare è costituita da una villetta indipendente a pianta rettangolare al piano terra ed una mansarda non abitabile accessibile mediante una scala posta all'esterno. La superficie lorda rilevata dell'appartamento è pari a circa 117 mq oltre a circa 7 mq di veranda coperta. Adottando come coefficienti per le pertinenze il 60% per la veranda coperta la superficie commerciale è così calcolata:

$$S_{cat} = S_{app} + (S_{ver} * 0,60) = 117 + (7 * 0,60) = 121,2 \text{ mq}$$

Il calcolo della superficie commerciale, secondo quanto indicato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari e del D.P.R. 23 Marzo 1998 n° 138, tiene conto della superficie scoperta (destinata a verde) ad uso esclusivo dell'unità immobiliare che è stata così determinata:

la superficie catastale calcolata secondo la lettera a) dell'allegato C è:

$$S_{cat} = 121,2 \text{ mq}$$

la superficie esterna di pertinenza esclusiva oggetto di calcolo è pari a:

$$S_{ext} = S_{lotto} - S_{cat} = 3104 - 121,2 = 2982,80 \text{ mq}$$



Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 – 96011 – Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

Di questa superficie, si calcola il 10% fino ad un massimo di $S_{c-ext-1}=25$ mq

e si calcola un ulteriore 2% della superficie residua:

$$S_{residua}=S_{ext}-250=2982,80-250=2739,8 \text{ mq}$$

Alla superficie catastale calcolata andranno aggiunti i contributi dell'area esterna secondo le percentuali previste:

$$S_{c-ext-1}= 25 \text{ mq}$$

$$S_{c-ext-2}= S_{residua} * 2\% = 2739,8 \text{ mq} * 0,02 = 54,80 \text{ mq}$$

La superficie commerciale totale calcolata equivalente all'area esterna di pertinenza esclusiva risulta quindi:

$$S_{c-ext-tot} = S_{c-ext-1} + S_{c-ext-2} = 25 \text{ mq} + 54,80 \text{ mq} = 79,80 \text{ mq}$$

La Superficie commerciale è quindi così calcolata:

$$S_{comm} = S_{cat} + S_{c-ext-tot} = 121,2 + 79,80 = 201 \text{mq}$$

All'unità immobiliare si accede mediante un primo cancello posto sulla strada interna e poi tramite un secondo cancello in ferro ed un piccolo vialetto piastrellato (foto n° 1). L'ingresso è posto su una veranda coperta. Il lotto è recitato con muretto in tufo e recinzione metallica sui lati sud-est-ovest, sul lato nord confina con lotto stessa ditta e pertanto delimitato da una rete metallica leggera ed approssimativa (Lotto n° 2). Lungo il perimetro esterno dell'immobile è presente un vialetto piastrellato di larghezza pari a circa 1 metro che però versa in cattive condizioni di conservazione in quanto le piastrelle sono scollate (foto n° 2-3). L'ingresso all'interno avviene attraverso una porta in legno (foto n°4) direttamente sul salone/soggiorno (foto n° 5). Sul lato destro vi sono 2 porte, attraverso la prima si accede ad una camera da letto (ex sala da pranzo) che è stata ricavata in difformità alla concessione originaria tramezzando la parete di confine con la cucina (foto n°



Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 – 96011 – Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

6). Attraverso la seconda porta si accede alla cucina (foto n° 7) dove attraverso una porta, all'esterno è realizzato un piccolo terrazzo piastrellato in ceramica e vi è posta una scala a pioli in ferro da cui si accede alla mansarda. Il suddetto terrazzo è in cattivo stato di conservazione in quanto presenta, sul pavimento, crepe e piastrelle distaccate (foto n° 8). Sul lato sinistro è stata ricavata abusivamente una stanza da letto chiudendo la veranda coperta con tamponamenti in legno (foto n° 9-10). Sullo stesso lato è presente una camera adibita a stileria (foto n° 11) ed un bagno (foto n° 12). Infine sul lato posto a ovest sono presenti un piccolo ripostiglio (foto n° 13) e la camera da letto (foto n° 14). La copertura è con tetto a spiovente tegole in cotto al di sotto del quale è ricavata una mansarda che non costituisce cubatura utile ai fini urbanistici. Le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo economico, il pavimento interno è in ceramica, gli infissi in legno con vetro singolo, persiane esterne in legno ed inferriate anti-intrusione frapposte. Le porte interne sono in legno di tipo economico. Le pareti sono tinteggiate in duco-tone. Il bagno, è rivestito in piastrelle ceramiche. L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento. L'acqua calda Sanitaria è prodotta mediante boiler alimentato ad Energia Elettrica. Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in cattivo stato di conservazione. Nella zona non è presente l'acquedotto e pertanto il fabbisogno idrico è soddisfatto mediante trivella condominiale di zona posta in adiacenza alla proprietà che alimenta tutte le abitazioni limitrofe.

LOTTO N° 2

Il secondo lotto è costituito da un terreno incolto identificato al NCEU di Siracusa al foglio n° 86 e particella 219 avente superficie pari a 2875 mq.



Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 – 96011 – Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

seminativo arboreo con reddito dominicale € 27,47 e reddito agrario 5,20. Il suddetto lotto risulta confinante su un lato con il terreno relativo alla particella n° 629 precedentemente descritta che ne costituisce l'unica via di accesso. Il suddetto lotto ricade in zona C_{RIC} del piano regolatore del Comune di Siracusa approvato con Decreto Regionale del 03/08/2007 pubblicato sulla GURS n° 46 del 28/09/2007. Per le zone C_{RIC} "aree di riordino urbanistico tipo C" è previsto un indice di fabbricabilità pari a 0,09 mq/mq nelle more che vengano realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Pertanto, non essendo tali opere di urbanizzazione interamente realizzate il suddetto terreno sarà valutato prendendo come riferimento i valori di mercato per terreni agricoli. Il suddetto terreno è pianeggiante, con presenza di qualche albero di olivo e numerose erbacce in quanto incolto e non curato, lungo la linea di confine con la particella 629 è presente una recinzione precaria realizzata con rete metallica leggera e paletti in metallo (foto 15-16-17).

PROPRIETA' DEI BENI

I beni sono pervenuti agli attuali proprietari con atto di compravendita del 23/03/2006 in regime di comunione dei beni e pertanto la quota di possesso del [REDACTED] è pari a 1/2 ciascuno come si evince dall'Atto di compravendita (Allegato n° 7). L'immobile risulta gravato dalle seguenti iscrizioni: 1) ipoteca volontaria a favore di Unicredit Banca S.p.a., derivante dalla concessione a garanzia di un mutuo bancario (repertorio 9341/3519 del 31/03/2006); 2) Atto esecutivo di pignoramento del 28/07/2016 (repertorio 12544/9517) – creditore Unicredit Banca S.p.a.;



Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 – 96011 – Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

STIMA DEI BENI

Lotto N° 1

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso abitativo si è adottato il criterio di stima sintetica per confronto con i valori di mercato riferiti ad immobili di pari caratteristiche di cui si conoscono i valori di compravendita recenti, compresi quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (1° semestre 2017) e le quotazioni di mercato pubblicate dalla rivista "Borsino Immobiliare", punto di riferimento per gli operatori immobiliari.

Considerando la zona ove è ubicato l'immobile il valore di mercato relativo alle compravendite di immobili rilevato dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la tipologia di costruzione (ville – zona E4) oscilla da un minimo di 530,00 €/mq ad un massimo di 700 €/mq e pertanto si assumerà come valore di partenza il valore medio calcolato pari a $(530,00+700,00)/2= 615,00$ €/mq. Il valore medio di mercato per la zona "Tivoli – Case Vacche" nella periferia di Siracusa, rilevato dalla rivista "Borsino immobiliare" è pari a di 503,00 €/mq, pertanto mediando i due valori si giunge al più probabile valore di mercato pari a $(615,00+503,00)/2= 559,00$ €/mq. Il valore medio adottato è in linea con quanto riscontrato presso le agenzie immobiliari, in quella zona, per tale tipologia di immobile. La superficie commerciale è stata calcolata aggiungendo alla superficie utile dell'immobile quella della veranda conteggiata al 60% e quella del terreno di pertinenza conteggiato al 10% (fino a 25 mq) e al 2% per la rimanente parte:
 $S_{comm} = 201$ mq

Il Valore dell'immobile è così calcolato:



Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 – 96011 – Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

$$V_{1a} = S_{comm} \text{ mq} * 559,00 \text{ €/mq} = 201 * 559,00 = \text{€ } 112.359,00$$

Alla valutazione di base si applicheranno i seguenti coefficienti correttivi come di seguito riportato.

Prendendo in considerazione l'età dell'edificio superiore ai 30 anni, lo stato d'uso mediocre e la tipologia di immobile si applicherà un coefficiente $k_1=0,65$. Inoltre è stata considerata una riduzione del valore di mercato (5%) per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto adottando un coefficiente pari a $k_2=0,95$. Pertanto si giunge al Valore:

$$V_{1b} = V_{1a} * k_1 * k_2 = 112.359,00 * 0,65 * 0,95 = \text{€ } 69.381,68$$

A tale valore vanno detratti i costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate che sono così quantificati:

- 1) Difformità per omessa comunicazione di realizzazione di opere interne art 3 L.R. 16/16 - $S_1 = \text{€ } 1.600,00$
- 2) Difformità veranda chiusa (rimozione e ripristino) - $S_2 = \text{€ } 800,00$
- 3) Difformità relativa al certificato di abitabilità - $S_3 = \text{€ } 500,00$
- 4) Verifica e certificazione impianti elettrici - $S_4 = \text{€ } 1000,00$

Pertanto il più probabile valore di mercato per l'immobile è pari a:

$$V_1 = V_{1b} - S_1 - S_2 - S_3 - S_4 = \text{€ } 65.481,68$$

Lotto N° 2

Per la stima sono stati adottati i seguenti criteri: stima per confronto con i valori agricoli medi pubblicati nella gazzetta Ufficiale della Regione Sicilia per l'anno 2011, stima per confronto con i valori della banca dati dei valori fondiari pubblicati dall'Osservatorio dei valori agricoli per l'anno 2016 ed infine stima per confronto con i valori di mercato relativi a compravendite effettuate recentemente in zona.



Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 – 96011 – Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

Stima riferita ai valori agricoli medi

La Superficie totale è pari a mq 2875 risulta catastata come seminativo arborato. Adottando i valori agricoli medi per la zona in oggetto (Regione Agraria n°5 della prov. di Siracusa), si avrà:

$$V_{2a} = 2875 \text{ mq} * 0,65 \text{ €/mq} = 1868,75 \text{ €}$$

Tale valore rivalutato secondo gli indici ISTAT al dicembre 2017 è pari a:

$$V_{2b} = 1.999,56$$

Stima riferita ai dati dell'Osservatorio dei valori agricoli.

L'Osservatorio dei valori agricoli per la provincia di Siracusa sui terreni seminativi arborati riporta un prezzo medio € 7.900/Ha

$$V_{1c} = 2875 \text{ mq} * 0,79 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.271,25$$

Stima per confronto con i prezzi di mercato

Sulla scorta delle informazioni ricevute sul luogo, sono venute a conoscenza di compravendite recenti e relative a terreni di tipologia analoga a quella in oggetto e situati a pochi chilometri di distanza. Pertanto avendo mediato i valori di mercato acquisiti, tenuto conto delle condizioni del terreno, compresa la presenza di una trivella ivi confinante ed adottata da tutti gli utenti della zona, consentendone l'uso in agricoltura, è stato attribuito il seguente valore:

$$V_{1d} = 2.875 \text{ mq} * 1,60 \text{ €/mq} = \text{€ } 4.600,00$$

Facendo una media dei risultati ottenuti con i 3 criteri si ha:

$$V_2 = (\text{€ } 1.999,56 + \text{€ } 2.271,25 + \text{€ } 4.600,00) / 3 = 2.956,93$$

STIMA COMPLESSIVA FINALE

Ai fini della vendita, visto il valore dei beni, lo scrivente ritiene più appropriato effettuare la vendita in un **lotto unico** in quanto il lotto n° 2 è



Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 48 – 96011 – Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

gravato da una servitù di accesso e pertanto, per renderlo indipendente, si dovrebbe sottrarre una striscia di terra da lotto edificato che possa congiungere la strada di accesso fino al confine fra i 2 lotti. Questo intervento comporterebbe una spesa di qualche migliaio di Euro per la realizzazione di recinzioni, strada e cancelli da realizzare. Tali spese potrebbero essere superiori al valore del lotto stesso. Il Valore finale del bene è pertanto così determinato:

$$V_f = V_1 + V_2 = € 65.481,68 + € 2.956,93 = € 68.438,61$$

che arrotondate alle 100 Euro superiori:

$$V = € 68.500,00 \text{ (Euro Sessantottomilacinquecento/00)}$$

La quota di possesso dei debitori (1/2 ciascuno) è pari a:

$$V_{1/2} = € 34.250,00 \text{ (Euro trentaquattrominaduecentocinquanta/00)}$$

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Alla presente sono allegati:

- Allegato n° 1 – Lettera di comunicazione di avvio delle operazioni peritali e ricevute – 6 pagg.
- Allegato n° 2 – Verbale di Sopralluogo – 1 pag.
- Allegato n° 3 – Visure e planimetrie Catastali – 9 pagg.
- Allegato n° 4 – Copia Concessione Edilizia – 3 pagg.
- Allegato n° 5 – Attestato di Prestazione Energetica – 5 pagg.
- Allegato n° 6 – Documentazione fotografica – 7 pagg.
- Allegato n° 7 – Copia Atto di provenienza – 4 pagg.
- Allegato n° 8 – Rilievo planimetria interna – 1 pag.

Augusta, 22/02/2018

Il Tecnico

(Dott. Ing. Enrico Lombardo)

