

CTU

ARCH. ELEONORA SPINA

Albo Architetti Prov. Di Siracusa n. 934

Tel. 0931 948411

Cell. 3920359628

e_spina@yahoo.it

PEC: archi_esp@archiworldpec.it

P.IVA: 01922210891



TRIBUNALE DI SIRACUSA
SECONDA SEZIONE CIVILE

**PROCEDURA di ESECUZIONE IMMOBILIARE
DELL'ESECUZIONE**

GIUDICE

DOTT.SSA CONCITA CULTRERA

N. 64/21 R.G.

BENE PIGNORATO:

COMUNE DI SIRACUSA- VIA BLANCO 4/A

IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FOGLIO 148, PART. 1078

RELAZIONE TECNICA DEL CTU



CONTENUTI

L'INCARICO	.....PAG. 3
I QUESITI	.....PAG.3
LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	.....PAG. 7
I. INDIVIDUAZIONE DEL BENE	.....PAG. 7
II. ACCESSO AI LUOGHI	.....PAG. 8
III. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE	.....PAG. 8
IV. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	.....PAG. 10
V. REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO-EDILIZIO	.....PAG. 10
VI. FORMAZIONE DI UNO O PIÙ LOTTI DI VENDITA	.....PAG. 13
VII. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	.....PAG. 13
VIII. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI	.....PAG. 14
IX. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI	.....PAG. 14
X. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO	.....PAG. 15
XI. ADEGUAMENTI E CORREZIONI	.....PAG. 16
XII. RIEPILOGO	.....PAG. 16
CONCEDO CTU	.....PAG. 16
ELENCO ALLEGATI	.....PAG. 17



L'INCARICO

In data 30 Agosto 2021, l'Ill.mo Giudice del Tribunale di Siracusa, la Dott.ssa Concita Cultrera, nominava la sottoscritta arch. Eleonora Spina, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al n. 934 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura n. 64/21 R.G., relativa alla valutazione dell'immobile sito nel comune di Siracusa in via Blanco 4/a SNC, interno 2, zona Punta Milocca, identificato catastalmente al foglio 148, part. 1078.

I QUESITI

l'Ill.ma Dott.essa Giudice disponeva al C.T.U. di effettuare:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

3. **PROVVEDA**:

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'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, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III. l'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 locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per



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

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- *iscrizioni di ipoteche;*
- *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

VI. la 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, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto



del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma *3 bis*; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma *3 ter*; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo 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;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta



ffermativa, 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 e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5. **ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura *omissis* - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. **RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. **RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.



LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Per il corretto espletamento dell'incarico sono state condotte le attività necessarie per le indagini tecniche richieste, nel corso delle quali è stata formata o acquisita la seguente documentazione che integra, in allegato, la presente relazione:

- a) Studio delle produzioni legali;
- b) Sopralluogo con rilevamento geometrico e fotografico dell'immobile;
- c) Acquisizione documentazione catastale e ipotecaria reperita presso gli uffici amministrativi di competenza;
- d) Richiesta di documentazione urbanistica presso l'Ufficio AREA III - Settore Territorio del Comune di Siracusa.
- e) Comunicazioni con le parti;
- f) Stesura della Relazione Peritale.

I. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Come da indagini catastali effettuate, il bene pignorato dall'esecuzione immobiliare in oggetto consiste in un immobile censito al NCEU del comune di Siracusa, zona Punta Milocca, C.da Fanusa, Via Blanco 4/A int. 2, identificato al Foglio 148, Part. 1078, cat. A/7 di consistenza 8 vani, consta di un piano terra e di un primo piano. L'immobile è stato costruito su un terreno agricolo di 2.515,00 mq in catasto terreni al foglio 148 ex part. 806 (soppressa). Coordinate GPS **Latitudine:** 37.012079 | **Longitudine:** 15.287080

La verifica catastale effettuata interrogando l'Agenzia dell'Entrate, attraverso la determinazione di visure storiche, ha accertato la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Occorre sottolineare invece che i superiori atti risultano non conformi allo stato dei luoghi. Il sopralluogo effettuato presso il bene ha rilevato la presenza di difformità relativamente all'elaborato planimetrico del piano terra. Ne deriva che la planimetria catastale presente agli atti pur essendo conforme ai dati riportati nell'atto di pignoramento non risulta conforme allo stato di fatto.



II. ACCESSO AI LUOGHI

III. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

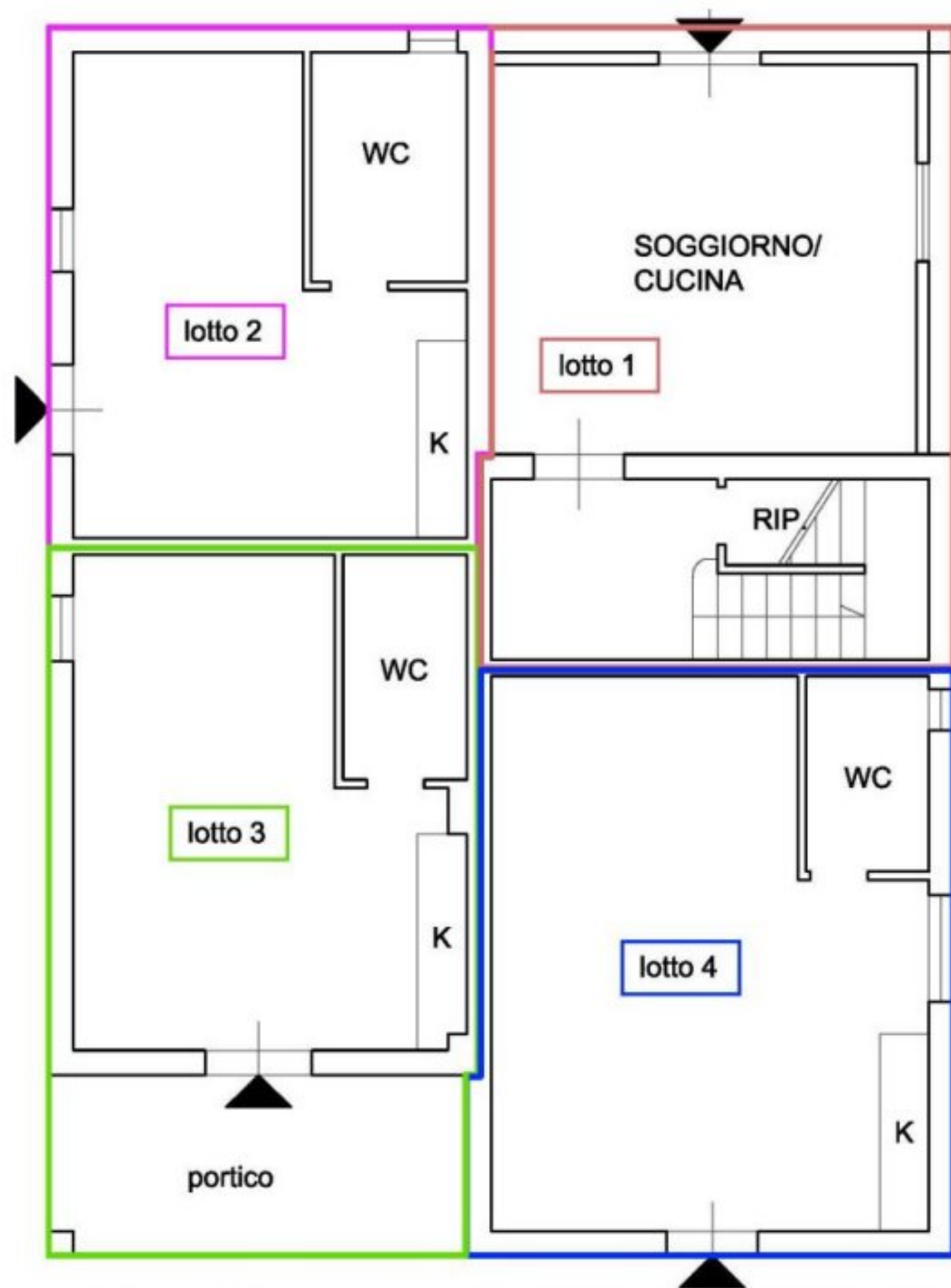
L'immobile, allo stato di fatto, è un villino di recente edificazione, costruito su un terreno di 2.515,00 mq e si presenta già suddiviso in 4 unità immobiliari. La prima, che chiameremo per convenzione lotto A, è costituita da un piano terra, dove è stato ricavato un soggiorno con zona pranzo, mediante la chiusura di una cosiddetta 'veranda coperta', dicitura riportata nella planimetria catastale e nell'istanza di sanatoria. Sotto il vano scala è stato ricavato un ripostiglio e mediante la suddetta scala si giunge al piano superiore dove insiste la zona notte, composta da un bagno e tre camere da letto. Inoltre, elemento comune al piano è la predisposizione di un sistema di controsoffitti con faretti. Le pareti verticali ed orizzontali sono intonacate ed in buono stato di conservazione, come in generale tutto l'immobile; i pavimenti sono in ceramica e gli infissi in pvc dotati di persiane. La scala è rivestita in marmo ed è fornita di ringhiera di protezione. L'immobile è dotato di impianti idrico, elettrico e fognario. All'esterno, sul retro è stata allestita una zona barbecue adiacente ad un locale di sgombero realizzato con pilastri in muratura, dove poggia una copertura dalla struttura metallica rivestita con teli in pvc. Un ulteriore locale di sgombero è stato costruito poco distante dal primo, anch'esso sul retro dell'edificio, con struttura di pilastri e travi in legno, rivestito da teli in pvc. Una porzione di terreno è adibita a prato, il resto è in ciottolato mentre l'immobile ha un sistema di marciapiede che ne segue il perimetro. Il lotto di terreno in cui insiste il villino è recintato con muro perimetrale realizzato con blocchi di tufo e superiore rete metallica.



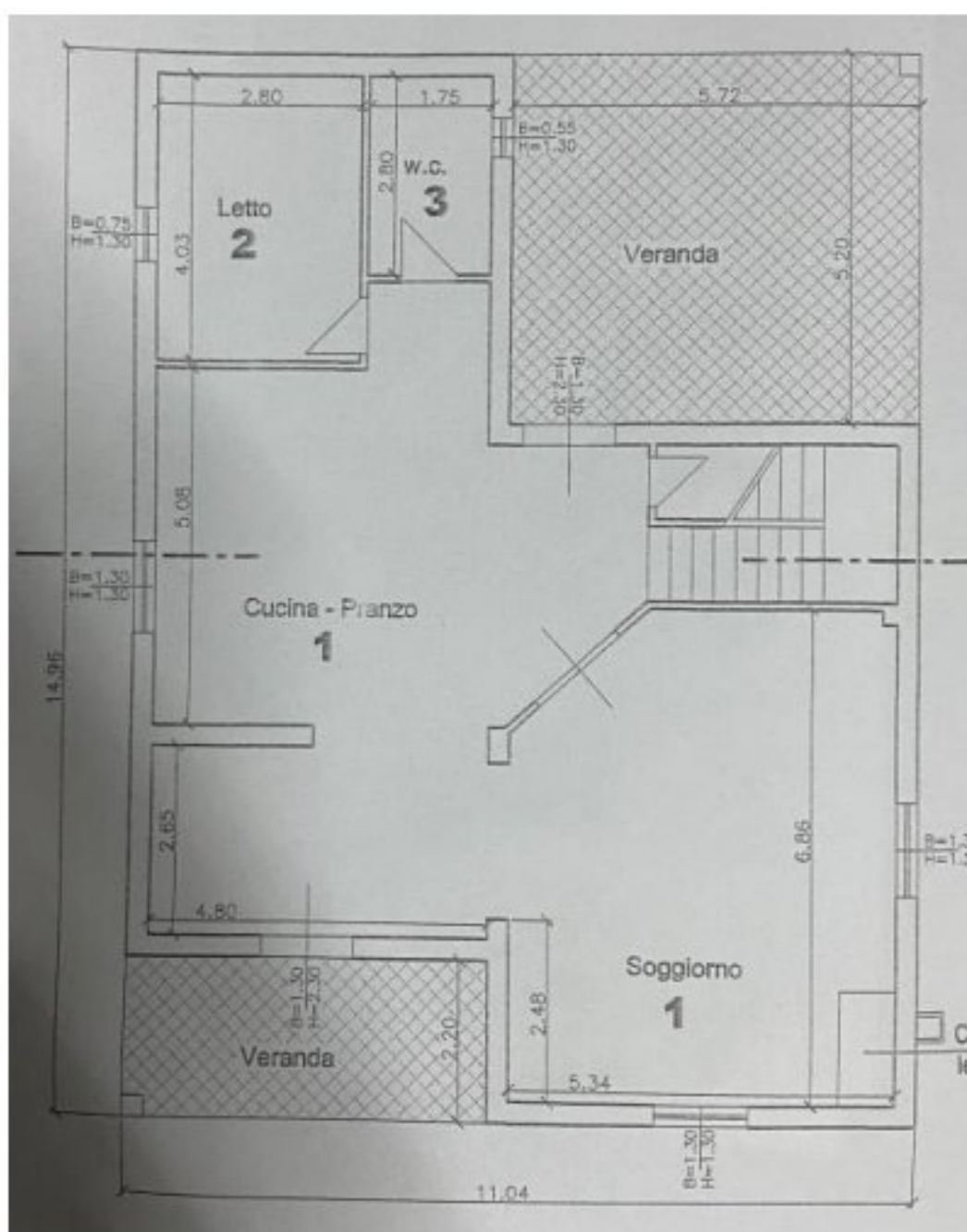
Oltre al lotto A, al piano terra sono stati ricavati tre monolocali indipendenti e con caratteristiche simili. Li chiameremo lotto B, lotto C e lotto D. Tali lotti, sono dotati di una camera da letto, un angolo cucina, zona pranzo/living ed un bagno con lavabo, wc, bidet e doccia. I rivestimenti sono in ceramica, porte in legno tamburato ed infissi in pvc.

La copertura del villino è con tetto a falde inclinate. I prospetti esterni sono intonacati e pitturati bianchi.

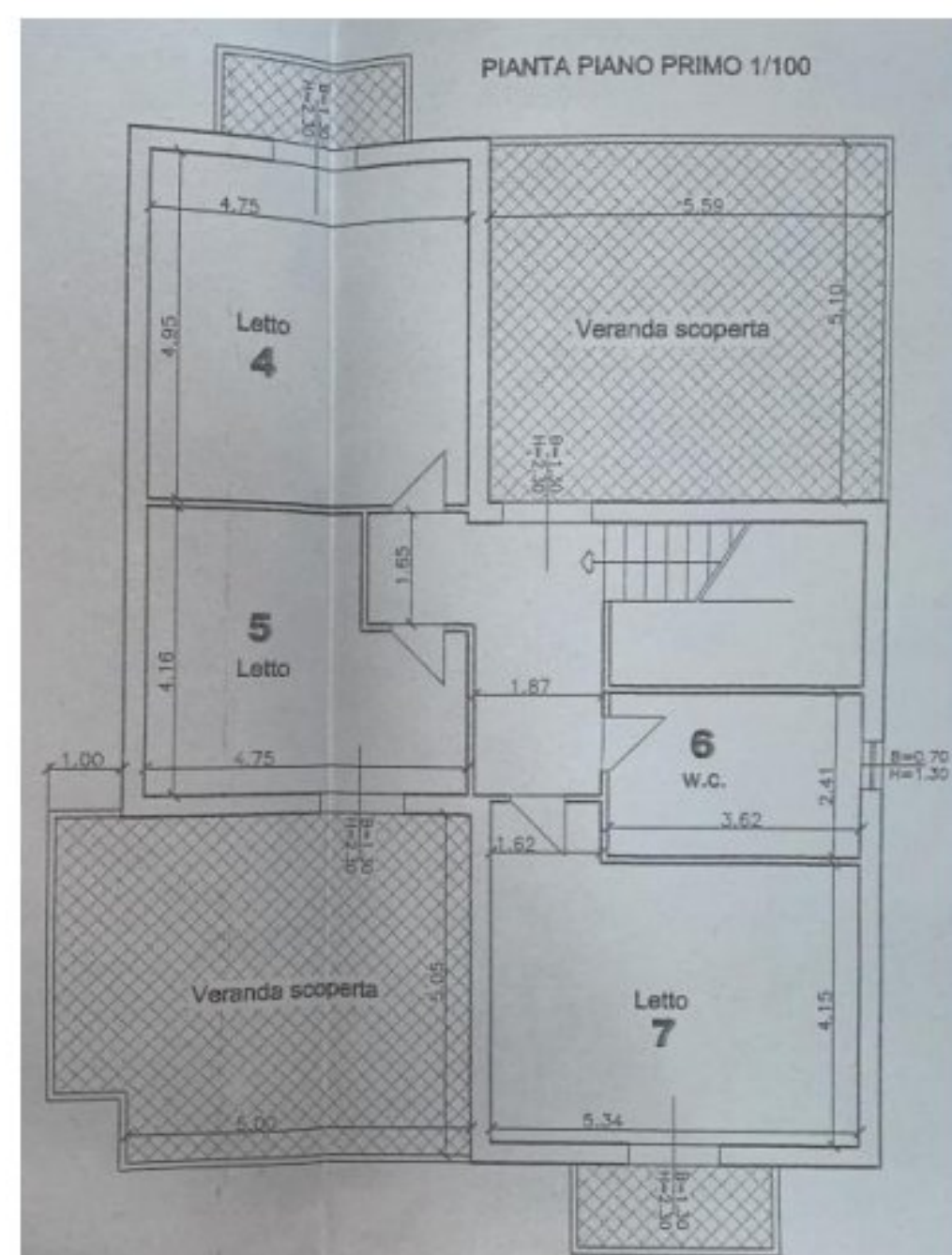
La suddetta descrizione del piano terra è discordante rispetto alla planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio, ovvero: modifiche interne che hanno portato alla costituzione dei quattro sub indipendenti con spazio esterno in comune. Tali modifiche, sono state realizzate senza alcuna comunicazione di inizio lavori presso il Comune di Siracusa.



1. Piano terra - Rilievo della fase di sopralluogo.



2. Stato di progetto presentato in sanatoria nel 2003, piano terra (zona giorno).



3. Stato di progetto presentato in sanatoria nel 2003 corrispondente allo stato di fatto, piano primo (zona notte).



IV. STATO DI POSSESSO DELL' IMMOBILE

V. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – EDILIZIO

Per quel che concerne la regolarizzazione dell'accertato abusivismo edilizio occorre esaminare la disciplina legislativa di settore che fornisce strumenti differenti in base all'epoca di realizzazione, alla tipologia di abuso, alle norme degli strumenti urbanistici vigenti ma, soprattutto, al percorso procedurale che viene scelto o si è costretti a scegliere per ottenere la sanatoria. L'immobile come sopra indicato risulta accatastato, ma non è conforme con quanto riscontrato in fase di sopralluogo. Ad oggi è sprovvisto del certificato di abitabilità in quanto ancora oggi oggetto di Condono edilizio. Infatti, è stata avviata una sanatoria ai sensi della legge 724/94, prot. Urbanistica 3924 del 27/03/1995, Comune di Siracusa.

Al fine del rilascio del permesso in sanatoria è necessario che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della istanza di cui all' art 36 d.P.R. 380/01. Il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16 d.P.R. 380/01.

Nel caso in questione, l'immobile approfittò del c.d. "terzo condono edilizio", disciplinato dall'art. 32 del Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269, che "riaprì" i termini della sanatoria già introdotta con le Leggi n. 47/85 e 724/94 alle opere realizzate abusivamente e completate entro il 31 marzo 2003, per aggiornare gli elaborati grafici di progetto, mediante nuova istanza presso il Comune di Siracusa.

Attualmente, tale pratica edilizia risulta in sospeso per i pagamenti non effettuati degli oneri, degli interessi legali, e delle oblazioni. Infatti, in data 16/08/2004, il Comune di Siracusa, inviava, alla sig.ra Pasqualina Quattrocchi, una lettera raccomandata A/R (all. 08) con i suddetti oneri di urbanizzazione e costi di costruzione di € 2.695,18 (oneri concessori), con saldo oblazione di € 15.207,65 più interessi legali (sanatoria 1/724) da calcolare dal 16/12/1995 al momento del pagamento, che se conteggiati ad oggi (30/03/2022), sarebbero di € 9.388,08 (all.13).

Per quanto riguarda le successive modifiche interne e modifiche ai prospetti (opere realizzate dopo l'istanza di sanatoria e non dichiarate nel progetto presentato al Comune di Siracusa nel 2003), sarà necessaria la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), più spese tecniche, ovvero € 800,00+iva, con pagamento di un forfait di € 1.000,00 di sanzione salvo conguagli (a cura del dirigente dell'ufficio che determina tale sanzione amministrativa da un importo minimo di 516,00 € ad un importo massimo di 5.160,00 €).



Dopo aver ottenuto il rilascio della concessione in sanatoria, si dovrà istruire la pratica per ottenere il certificato di abitabilità e successivamente si provvederà all'aggiornamento catastale. Per tali pratiche si prevede un costo totale di **1.500,00 €+iva** (spese tecniche e di istruttoria).

Il vano realizzato mediante la chiusura del 'porticato'¹, a piano terra, erroneamente definito 'veranda coperta' nel progetto presentato con l'istanza di sanatoria e nella planimetria catastale, non prevede l'applicazione della L.R. 4/2003, poiché tale intervento non si configura come chiusura di veranda a vetri con struttura precaria, ma trattasi a tutti gli effetti di un ampliamento con annesso cambio di destinazione d'uso in cucina/zona pranzo. Inoltre, dal PRG del Comune di Siracusa si evince che l'immobile è in Zona CR1C, ovvero in un' *area di riordino urbanistico*, con $U_f=0,09 \text{ mq/mq}$ e $R_c= 0,2 \text{ mq/mq}$ (cfr. *Norme tecniche di Attuazione, Urbanistiche ed edilizie, PRG Comune di Siracusa*), e, poiché il terreno dov'è costruito l'immobile è di mq 2.515, la superficie max ammissibile edificabile risulta essere di mq. 226,35, ma tale superficie è già stata edificata ed è attualmente oggetto di sanatoria. Quindi, il terreno non ha più capacità edificatoria per poter sanare successivamente un ampliamento, pertanto, viene previsto il ripristino dei luoghi in conformità all'istanza di sanatoria del 2003, per il cambio di destinazione d'uso del porticato chiuso, con demolizione delle pareti di chiusura.

Il relativo presunto costo di demolizione e ripristino (opere strettamente necessarie e sufficienti) da detrarre in sede di stima del più probabile valore venale del bene, viene desunto "a misura" sulla scorta del vigente Prezzario Regionale Opere Pubbliche (anno 2022), secondo il prospetto seguente:

21.1.5.2 Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto, eseguito a mano, 455,72 € al mc.

Pertanto, la demolizione del vano sarà: $(4,9+5,34)\text{m} \times 0,15 \text{ m} \times 2,92 \text{ m}$ (altezza) = 4.50 mc * 455,72 €/mc = **2.050,74 €**

21.1.16 Rimozione di infissi interni od esterni di ogni specie, inclusi mostre, succieli, telai, ecc., compresi il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse, 15,89€ al m².

Rimozione finestra e portafinestra : $(1,25 \times 2,20)\text{mq} + (1,20 \times 1,20)\text{mq} = 4,19 \text{ mq} \times 15,89\text{€/mq} = \text{66,58 €}$

21.1.25 Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica, al mc 32,26 €

Dalle voci sopra, avremo $5,34 \text{ mc} \times 32,26 \text{ €} = \text{172,27 €}$

NP1: oneri di conferimento a discarica = **200,00 €**

NP2: revisione impianti tecnici (idrici, elettrici) = 1.000,00 €

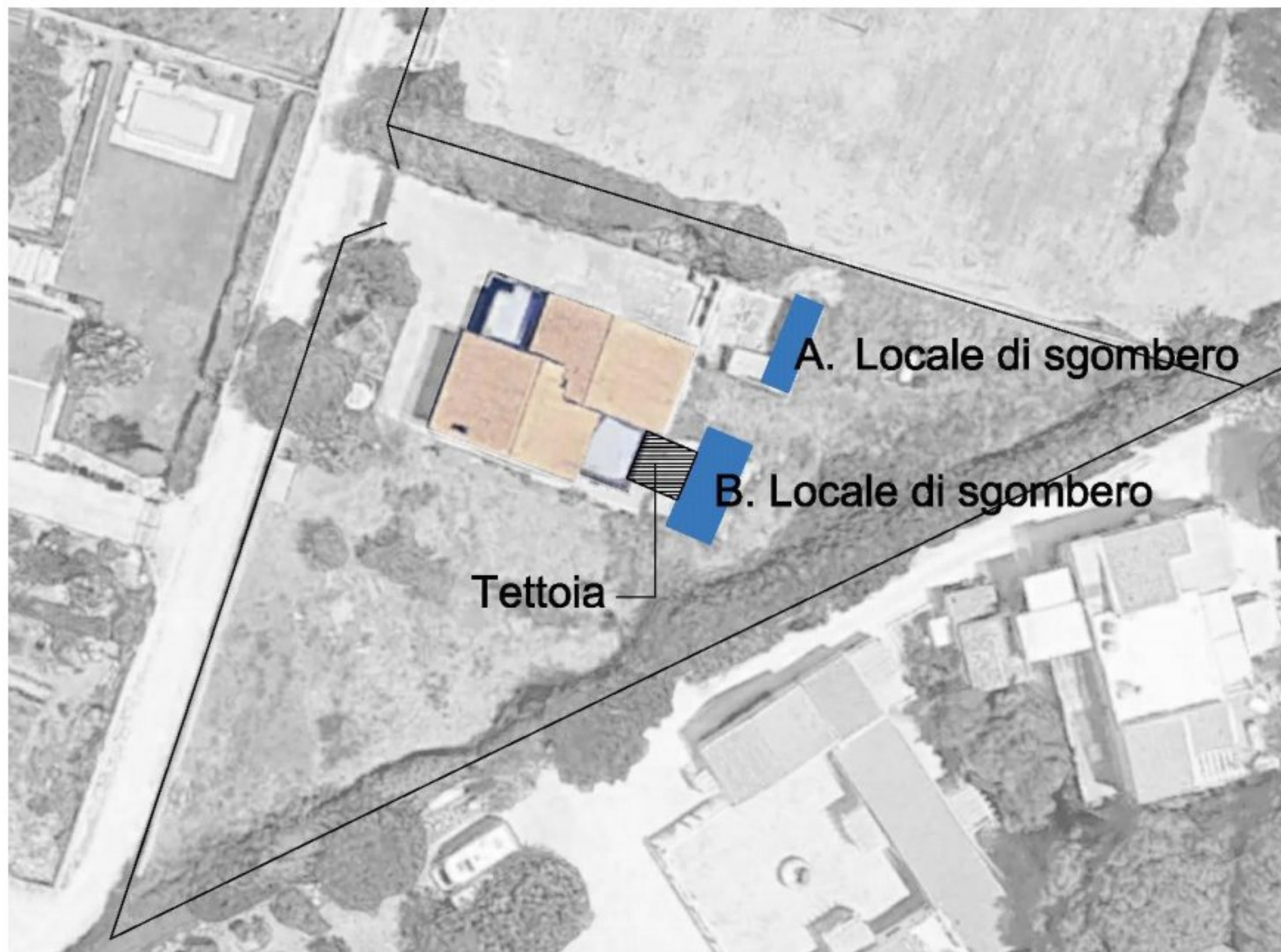
Sommano interventi (costo presunto): 3.489,59 € con imprevisti del 10% = **3.838,55 €**

Uno dei due locali di sgombero, collegato all'immobile mediante una tettoia con pannelli coibentati bianchi e travi in legno, per le cause sopracitate, riguardanti la capacità edificatoria del terreno, nonché l'impossibilità

¹ Pertanto si riporta la definizione del Regolamento edilizio del Comune di Siracusa, Capitolo III DEFINIZIONI E PARAMETRI Art. 9 – Definizioni: [...] *Porticato: E' una porzione del piano terreno di un fabbricato, aperta almeno su un lato, lungo il quale appositi pilastri sorreggono i piani superiori e/o la copertura. Esso è valutato solamente nel calcolo dell'indice di sfruttamento fondiario (Isf) e del rapporto di copertura (Rc) come definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG [...].*



del rilascio di successivi titoli abilitativi riguardanti ampliamenti, sarà soggetto a demolizione con relativo calcolo dei costi.



2. Schema planimetrico con gli ingombri soggetti a demolizione.

Quindi:

21.1.5.2 Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto, eseguito con mezzo meccanico o con utensile elettromeccanico, 285,53 € al mc.

Pilastri locale di sgombero 1: $0,3\text{mq} \times 0,3\text{mq} \times 2,5\text{mq} = 0,225 \text{ mc} \times 285,53\text{€}/\text{mq} = \underline{62,25 \text{ €}}$

21.1.16 Rimozione di infissi interni od esterni di ogni specie, inclusi mostre, succieli, telai, ecc., compresi il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse, 15,89€ al m².

Finestra e portafinestra: $1,10 \text{ mq} + 2,64 \text{ mq} = 3,74\text{mq} \times 15,89\text{€}/\text{mq} = \underline{59,43 \text{ €}}$

21.1.22 Scomposizione di grossa armatura di tetti (arcarecci e capriate) compresi la scelta e l'accatastamento del materiale utilizzabile ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto, 18,56 € al m².

Tettoia mq $17,75\text{mq} \times 18,56\text{€}/\text{mq} = \underline{329,44 \text{ €}}$

Copertura locale di sgombero mq $32,00 \text{ mq} \times 18,56\text{€}/\text{mq} = \underline{593,92 \text{ €}}$

NP3: Rimozione di rivestimento di pareti con teli di pvc o simili, compreso il trasporto a rifiuto del materiale di risulta, 8,33€/mq.

Rivestimento copertura $32,00\text{mq} \times 8,33\text{€}/\text{mq} = \underline{266,56 \text{ €}}$

Rivestimento perimetrale $(16,92 + 25,38 + 9,45 + 9,45)\text{mq} \times 8,33\text{€}/\text{mq} = \underline{509,80 \text{ €}}$

21.1.25 Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti



provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica, al mc 32,26 €

Dalle voci sopra, avremo $1.345 \text{ mc} \times 32,26 \text{ €} = \underline{43,39 \text{ €}}$

NP1: oneri di conferimento a discarica = 200,00 €

Sommano interventi (costo presunto): $2.064,79 \text{ €}$ con imprevisti del 10% = **2.271,27 €**

Per il secondo locale di sgombero, soggetto anch'esso a demolizione, per le cause spiegate precedentemente, si stima un' intervento a corpo di 1.500,00 €, compreso di trasporto e conferimento a discarica.

Ricapitolando, il totale dei lavori per il ripristino dei luoghi, sarà dato dalla somma dei precedenti costi, ovvero $3.838,55 \text{ €} + 2.271,27 \text{ €} + 1.500,00 \text{ €} = \mathbf{7.609,82 \text{ €} + \text{iva.}}$

VI. FORMAZIONE DI UNO O PIÙ LOTTI DI VENDITA

Come anticipato nel cap. II., dall'esame complessivo dello stato dei luoghi, in riferimento al sopralluogo effettuato, l'immobile al piano terra si presenta già suddiviso in 4 subunità con accesso allo stesso civico ma con ingressi indipendenti e spazi esterni in comune. Tale modifica è vincolata dall'espletamento della sanatoria, ad oggi non rilasciata, che non permette di effettuare singolarmente una valutazione al netto delle unità immobiliari, questo a causa delle difficoltà nella ripartizione degli oneri di urbanizzazione e costi di costruzione, nonché del saldo di oblazione più gli interessi legali, da sottrarre in caso di vendita, calcolati e considerati per l'intero immobile all'epoca della richiesta del condono.

Inoltre, nel calcolo finale, verrà ripristinato il porticato dove attualmente ha sede la cucina dell'appartamento precedentemente chiamato lotto 1, che si troverà così sprovvisto del vano cucina. Sarà, così, necessario l'accorpamento ad uno dei lotti restanti.

Pertanto, nella presente CTU, verrà considerato un unico lotto per determinarne il valore di stima, al quale verranno detratti i costi analizzati nel cap. IV, per la regolarità urbanistico-edilizia.

VII. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Sull'immobile gravano due atti di pignoramento trascritti presso l'Agenzia delle Entrate:

1. Trascrizione del 09/04/2020 – Registro Particolare 3619 Registro Generale 4944 a favore di DEA CAPITALE REAL ESTATE SGR S.P.A.
2. Trascrizione del 14/04/2021 – Registro Particolare 5039 Registro Generale 6307 a favore di DEA CAPITALE REAL ESTATE SGR S.P.A.

Inoltre, grava un atto di ipoteca trascritto presso l'Agenzia delle Entrate:

3. Iscrizione del 11/01/2011 – Registro Particolare 69 Registro Generale 291 a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE.



VIII. ESISTENZA FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Non è possibile applicare l'art. 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (come aggiunto dall'art. 8-bis, comma 4, del d.l. 23 aprile 1985, n. 146, convertito con modificazioni dalla legge 21 giugno 1985, n. 298 e, successivamente, sostituito dall'art. 7, comma 2, del d.l. 12 gennaio 1988, n. 2, convertito con modificazioni dalla legge 13 marzo 1988, n. 68), poiché le ragioni del credito sono del 2021 e l'ultima legge sul condono è del 2003-art.40. Si rimanda al capitolo IV per gli importi da pagare per completare la pratica di sanatoria.

IX. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto con la valutazione, adottando due criteri di stima:

1. **Stima sintetica comparativa** mediante indagini di mercato immobiliare, per conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio, quali ad es., la tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe all'immobile in oggetto, nella zona in cui ricade il bene pignorato.

Tenuto presente il mercato dei beni immobili consimili, le condizioni intrinseche ed estrinseche che influiscono sulle entità immobiliari stesse, la posizione, la vetustà, l'uso, la richiesta di mercato, la disponibilità dei beni e quanto necessario per fare una valutazione obiettiva, la sottoscritta, dopo aver consultato operatori immobiliari della zona, indica quale valore medio di riferimento la cifra di 1.300,00 €/mq.

2. **Stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni immobiliari. Con tale metodologia sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico fornito delle analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate (<https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA COSTIERA DA SACRAMENTO A FONTANE BIANCHE

Codice di zona: E6

Microzona catastale n.: 11

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	720	980	L	2,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	780	L	2,1	3,1	L
Ville e Villini	NORMALE	850	1200	L	4,2	6,3	L

Valore medio di mercato della suddetta tabella: 1.025,00 €/mq



Pertanto, la media tra i due valori di mercato considerati precedentemente sarà:
 $(1.300,00\text{€}/\text{mq} + 1.025,00\text{€}/\text{mq})/2 = \underline{1.162,50\text{€}/\text{mq}}$

CALCOLO VALORE LOCATIVO

Anche in questo caso, dopo aver consultato operatori immobiliari della zona, viene indicata quale valore medio di riferimento la cifra di 6,81 €/mq.

Mentre dal modello statistico fornito delle analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate avremo un valore medio di locazione di 5,25 €/mq.

Pertanto, la media tra i due valori di locazione trovati sarà $(6,81\text{€}/\text{mq} + 5,25\text{€}/\text{mq})/2 = \underline{6,03\text{€}/\text{mq} \times \text{mese}}$

X. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Essa è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne — perimetrali — (queste ultime sono considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero fino allo spessore massimo di 50 cm.

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Per la determinazione della superficie commerciale delle pertinenze esclusive scoperte sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di omogeneizzazione.

Balconi e terrazzi di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali e accessori: 30%, fino a 25 mq, 10% per la quota eccedente.

Pertanto, secondo le consistenze rilevate avremo:

- abitazione (locali principali e accessori): 259,46 mq
- porticato $11,52\text{mq} \times 30\%$: 3,46 mq
- balconi e lastrici solari: $25\text{mq} \times 30\%$: 7,50 mq
- eccedenza balconi e lastrici solari: $10,40\text{mq} \times 10\%$: 1,04 mq

Sommano: 271,46 mq

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq

valore mercato stimato: $271,46\text{mq} \times 1.162,50\text{€}/\text{mq} = 315.572,25\text{€}$

Si fa presente che il terreno non ha un valore autonomo poiché è in funzione del fabbricato, infatti catastalmente l'immobile costruito risulta graffato e questo significa che sia l'edificio che l'area scoperta vengono considerati come se fossero **un'unica particella dal punto di vista catastale**.

Pertanto, come ente urbano, il terreno perde la sua qualità ed il reddito, quindi il suo valore è già incluso nel calcolo del valore dell'immobile costruito, in quanto villino cat. A/7.



XI. ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Come menzionato in precedenza, **verranno detratte le opere per regolarizzare l'immobile:**

315.572,25 € - 2.695,18€ (oneri concessori) - 15.207,65€ (saldo oblazione) - 9.388,08€ (interessi legali al 30/03/2022) - 1.800,00 € (costo SCIA+sanzione) - 1.500,00 € (costo SCA+accatastamento) - 7.609,82 € (costo lavori per il ripristino dello stato dei luoghi) = 277.371,52 € **arrotondando 277.400,00 €** (duesettantasettemilaquattrocento,00 €).

VALORE LOCATIVO

Il valore locativo dell'immobile, mediante il valore trovato con il procedimento utilizzato nel capitolo IX) sarà:

271,46 mq x 6,03 €/mq x mese = 1636,90 €/mese arrotondando **1.640,00 €/mese**

XII. RIEPILOGO

CONCLUSIONI DEI PROCESSI ESTIMATIVI

Riepilogando il valore dei lotti ottenuti mediante i criteri di stima sopra descritti si ha:

Valore complessivo dell'immobile: 315.572,25 €

Valore di vendita al netto delle decurtazioni: 277.400,00 €

Valore locativo: 1.640,00 €/mese

CONGEDO C.T.U.

Fermo restando dunque a giudizio della sottoscritta C.T.U. il valore del bene così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Allega nel contempo, il verbale delle operazioni peritali, oltre all'usuale documentazione a corredo.

Con osservanza

Siracusa, 30/03/2022

C.T.U.

Arch. Eleonora Spina



ELENCO ALLEGATI

1. ALL. 01 – RELAZIONE FOTOGRAFICA
2. ALL.02 - COMUNICAZIONE ALLE PARTI
3. ALL.03 - VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI 19-11-2021
4. ALL.05 - VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI 02-02-2022
5. ALL.05 - ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI
6. ALL.06 - ATTO DI PROPRIETA' DEL BENE
7. ALL.07 - -ISTANZA DI SANATORIA COMUNE DI SIRACUSA
8. ALL.08 - RACCOMANDATA AR SANATORIA EDILIZIA COMUNE DI SIRACUSA
9. ALL.09 – ISPEZIONE IPOTECARIA
10. ALL.10 - VISURA STORICA PER IMMOBILE
11. ALL.11 – FOGLIO CATASTALE
12. ALL.12 - VISURA PLANIMETRICA IMMOBILE
13. ALL.13 – CALCOLO INTERESSI LEGALI
14. ALL.14 – APE DELL' IMMOBILE
15. ALL. 15 – ATTESTAZIONE DI INVIO CTU ALLE PARTI

