

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**Esecuzioni immobiliari**

Procedura esecutiva immobiliare n. **236/2019 R.G.**

**Securitisation s.r.l.**  
contro



**RELAZIONE DI PERIZIA  
TECNICO-ESTIMATIVA**

Siracusa, 25/10/2020

Il C.T.U.  
(ing. Lucilio Franzò)



## FASCICOLO 1: RELAZIONE TECNICA

<b>1.0</b>	<b>PREMESSA</b>	Pag. 4
<b>2.0</b>	<b>SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI</b>	Pag. 9
<b>3.0</b>	<b>VISURE IPOTECARIE E CATASTALI</b>	Pag. 10
<b>4.0</b>	<b>RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO</b>	Pag. 12
4.1	IDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	Pag. 12
4.2	ACCERT.TO RISPONDENZA ATTO PIGNORAM/DATI CATASTALI	Pag. 12
4.3	FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA	Pag. 12
<b>5.0</b>	<b>LOTTO 1 – Fabbricato in Palazzolo Acreide, via Giuliano 74</b>	Pag. 14
5.1	ESATTA INDIVIDUAZIONE BENI COMPONENTI IL LOTTO	Pag. 14
5.2	DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE	Pag. 14
5.3	INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO DEL BENE	Pag. 17
5.4	FORMALITA', VINCOLI E ONERI	Pag. 17
5.5	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	Pag. 18
5.6	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	Pag. 20
5.7	VALUTAZIONE DEL BENE	Pag. 20
<b>6.0</b>	<b>CONCLUSIONI</b>	Pag. 28



## FASCICOLO 2: ALLEGATI

- All. 1 – Verbale di Sopralluogo
- All. 2 – Elaborato Fotografico
- All. 3 – Stralcio mappa catastale
- All. 4 – Planimetria catastale
- All. 5 – Visura catastale storica
- All. 6 – Elaborato grafico rilasciato dal comune di Palazzolo Acreide
- All. 7 – Concessione edilizia
- All. 8 – Autorizzazione di Abitabilità
- All. 9 – Richiesta accesso agli atti comune di Palazzolo Acreide
- All. 10 – Convocazione sopralluogo
- All. 11 – Copia titolo di proprietà
- All. 12 – Ricevuta Archivio Notarile
- All. 13 – Elaborato grafico confronto stato attuale/progetto approvato
- All. 14 – APE (attestato di prestazione energetica)
- All. 15 - Ricevuta caricamento APE Regione Sicilia
- All. 16 – Specifica competenze CTU



## RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

### 1.0 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Lucilio Franzò, nato a Sortino il 14/05/1959 ed ivi residente in Via Risorgimento n. 71, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino cat. "A" quinquennale al n. 13997, avendo ricevuto incarico come C.T.U. dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Alessia ROMEO con regolare nomina del 16/03/2020, notificata in pari data, ed avendo giorno 17.03.2020 comunicato a mezzo pec l'accettazione dell'incarico, nonché il giuramento di rito, si pregia di redigere la presente perizia di stima per l'immobile oggetto del pignoramento promosso da Securitisation s.r.l., c.f. 0996638096, con sede in Milano, nei confronti del sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

In particolare al C.T.U. è affidato il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

CONTROLLARE: prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale [.....] (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile.....;

COMUNICARE, alle parti costituite, a mezzo PEC e, alle parti non costituite, a mezzo raccomandata,....., l'inizio delle operazioni peritali,.....



PROVVEDERE:

- a) all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- b) 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;
- c) alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita [...], relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi [...];

REDIGERE 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, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché, delle coordinate GPS dei beni medesimi;
- II - Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio [...];





IV- L'Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e 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, [...];

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;

1. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: [.....]
2. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.: [.....]
3. altre informazioni per l'acquirente concernenti: [.....]

VI- La verifica della regolarità edilizia ed 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, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e i relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi



di sanatoria o di eventuale rimissione in pristino in caso di abuso non sanabile[...]; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione, se già emesso, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di 10 anni;

VIII- L'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancate, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui all'art.6 c. 1 e 3 c. II lettera a) del D. Lgs 192/2005, salvo il caso di opere totalmente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 c. III e seguenti del D. Lgs 192/2005: [...];

IX - La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente:

- a) il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- b) i criteri di stima utilizzati;
- c) le fonti di informazione utilizzate per la stima;
- d) il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- e) 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;

f) il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

g) nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio 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 10 anni;

X- Nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, 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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.





## 2.0 SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

In osservanza a tali quesiti io sottoscritto C.T.U., ho dato seguito all'incarico onferitomi, controllando la completezza della documentazione acquisita dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa (ai sensi dell'art. 567, comma 2 del c.p.c.) e provvedendo contestualmente a reperire personalmente e telematicamente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 16.04.2020, lo stralcio e la planimetria catastale (allegati 3 e 4), la visura storica aggiornata alla stessa data (allegato 5), in riferimento all'immobile oggetto di pignoramento:

-Abitazione su più livelli in Palazzolo Acreide, Via Giuliano n.74, Piani T.,1°,2°, F. 72, p.lla 7357 (ex F. 74, p.lla 1374);

Contestualmente ho ritenuto opportuno effettuare un sopralluogo all'interno dell'immobile, per cui con raccomandata del 08 Giugno 2020, comunicavo alla parte esecutata che in data 12 Giugno 2020 alle ore 09.30, avrei effettuato un sopralluogo presso i luoghi oggetto di procedura in Palazzolo Acreide, via Giuliano n.74, piano terra, primo e secondo. Tale raccomandata non è mai stata ritirata, pertanto successivamente tramite contatto telefonico con la parte esecutata e successivamente con l'attuale inquilina dell'immobile è stata riconvocata la data del sopralluogo nella mattinata del 08 settembre 2020 alle ore 11.30, presso l'immobile oggetto di stima.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla sig.ra [REDACTED] la quale mi permetteva l'accesso allo stesso. Nel corso delle indagini è stato effettuato un attento rilievo strumentale dell'immobile, con la scorta della planimetria catastale acquisita telematicamente presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, ed eseguito un accurato reportage fotografico (allegato 2); alla fine è stato



redatto un verbale di sopralluogo (allegato 1).

### 3.0 VISURE IPOTECARIE E CATASTALI

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio Dott. Andrea Zuccarello Marcolini di Messina, in data 29 gennaio 2020, in atti d'ufficio, sono state rilevate per l'appartamento sito nel Comune di Palazzolo Acreide, nella Via Giuliano n.74, piano terra, primo, secondo, censito nel catasto fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 72, mappale 7357 (ex F. 74, p.lla 1374), cat. A/4, classe 4, vani 6,5, rendita Euro 261,84,

le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE n. 9054/996 del 28/05/2001:** ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo num. Rep. 4871 in Notaio Arrigo Nunzio del 24/05/2001, a favore di Banca di Roma, Società Per Azioni con sede in Roma cod. fisc. 00919681007 (domicilio ipotecario non indicato in nota). Contro [REDACTED]  
[REDACTED] Debitori non datori di ipoteca:  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
-Mutuo di lire 90.000.000, durata 25 anni, ipoteca di lire 180.000.000.
- **TRASCRIZIONE N. 16289/10452 del 29/06/2007:** nascente dal pignoramento n.957 del 13/04/2007 – Ufficiale Giudiziario di Siracusa. A favore di BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma cod. fisc. 06978161005 contro [REDACTED]  
[REDACTED]



- **TRASCRIZIONE N. 1139/913 del 23/01/2020:** nascente da pignoramento n. 3169 del 02/09/2019 – Tribunale di Siracusa – Ufficio UNEP. A favore di 1 Securitisation SRL con sede in Milano, cod. fisc. 0996638096, contro [REDACTED]

**Dalle visure catastali aggiornate ed allegate risulta intestato al sig.**

[REDACTED] **il seguente bene** (allegato 4):

**IMMOBILE 1 – Civile abitazione a P.T, primo e secondo, in Palazzolo Acreide, via Giuliano n. 74**

Num. Ordine	Oggetto	Foglio	part.la	sub	Piano	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita(€.)
1	Abitazione	72	7357		T,1,2	A/4	4	6,5 vani	261,84
								Proprietà per 1/1	

Dall'allegata visura storica si evince che l'identificativo catastale, F. 72, p.la 7357 ha subito una variazione di numero (del 23/09/2013 protocollo n.SR0095176 in atti dal 23/09/2013 Bonifica Identificativo Catastale n.18456.1/2013), all'attuale F. 74, p.la 1374.

Al Comune di Palazzolo Acreide risultava in ditta a:

[REDACTED] Proprietà per 1/1 dal 23.09.2013



#### 4.0 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

##### 4.1 Identificazione del bene oggetto di pignoramento

##### 4.2 Accertamento dell'esatta rispondenza dati atto pignoramento con le risultanze catastali

##### 4.3 Formazione lotti di vendita

Il bene pignorato è stato individuato nella documentazione già in possesso del Tribunale di Siracusa:

- Atto di pignoramento immobiliare, Tribunale di Siracusa, del 02/09/2019, riguardante l'immobile descritto in precedenza, di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1, nato a [REDACTED] con le seguenti quote di proprietà, e precisamente:

**IMMOBILE 1 – Civile abitazione a P.T, primo e secondo, in Palazzolo Acreide, via Giuliano n. 74**

Num. Ordine	Oggetto	Foglio	part.IIa	sub	Piano	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita(€.)
1	Abitazione	72	7357		T,1,2	A/4	4	6,5 vani	261,84
[REDACTED]								Proprietà per 1/1	

- Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio dott. Andrea Zuccarello Marcolini di Messina (ME) in data 29.01.2020.

Alla luce del sopralluogo effettuato, si è potuto constatare, dopo le misurazioni strumentali, la non corrispondenza planimetrica fra lo stato attuale dei





luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale in atti presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa, nonchè nel progetto oggetto di concessione edilizia n.64/81.

Il bene oggetto della presente, esaminati gli atti d’ufficio e dagli accertamenti e verifiche eseguiti, può costituire un unico lotto di vendita, e precisamente:

<b>LOTTO 1</b>	Fabbricato per civile abitazione in Palazzolo Acreide (SR), via Giuliano n. 74, piano terra, primo, secondo, in N.C.E.U. al F. 72, p.lla 7357 sub 5, cat.A/4, classe 4°, 6,5 vani ( <b>proprietà per 1/1</b> )
----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## RELAZIONE DI STIMA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

### 5.0-LOTTO N.1

**Fabbricato per civile abitazione in Palazzolo Acreide (SR), v. Giuliano n. 74**

5.1 ESATTA INDIVIDUAZIONE BENE COMPONENTE IL LOTTO

5.2 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento di cui al presente lotto insiste al piano terra, primo e secondo di un'abitazione al centro urbano del comune di Palazzolo Acreide (vedi stralcio aerofotogrammetrico allegato 2 foto 1), in zona "B" di P.R.G.

All'immobile vi si accede da ingresso su strada al numero civico 74 di via Giuliano; catastalmente è censito al foglio 72, p.lla 7357 del comune di Palazzolo Acreide e misura una superficie coperta, comprensiva di muri perimetrali, escluso corpo scala e balconi, pari a 115 mq circa; confina con via Giuliano e immobili di tipologia simile dai restati lati.

La destinazione d'uso dell'isolato sul quale ricade l'immobile oggetto della presente, nonché di quelli vicini, è prevalentemente abitativa.

Le coordinate GPS sono : latitudine 37°,05907, longitudine 14°,91034".

Dal punto di vista costruttivo, il manufatto si presenta con muratura portante di vecchia fattura di vari spessori al piano terra e muratura portante in conci calcarei squadrati (spessore circa 30cm) alle superiori elevazioni; i solai sono



in latero cemento armato.

Esso presenta inoltre le seguenti opere di finitura: all'esterno la facciata si presenta intonacata al civile e tinteggiata, ma il tutto in pessime condizioni conservative e manutentive, con evidente deterioramento dell'intonaco e dei balconi, con presenza di ferri a vista.

All'interno tutti gli ambienti (pareti e soffitti) si presentano intonacati e pitturati, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica di pessima qualità al piano terra e in graniglia di marmo al piano primo, l'impianto elettrico è sottotraccia, è presente nel locale bagno un boiler elettrico da 80 litri per la produzione di acqua calda; al piano terra gli infissi sono in pvc con doppi vetri, mentre al primo piano troviamo infissi in lamierino con vetro singolo e avvolgibili in pvc, porte interne in legno tamburato, pezzi sanitari in ceramica maiolicata, impianto citofonico, linea TV via cavo; sono presenti due condizionatori, uno a piano terra nel locale cucina ed uno nel locale letto 2 a primo piano.

Le condizioni manutentive interne ed esterne dell'immobile sono pessime, in diversi ambienti dell'appartamento troviamo la mancanza di elementi di pavimentazione o rivestimenti di ceramica, è riscontrabile la presenza di umidità nel bagno posto al piano primo e in ambedue le camere da letto, nonché infiltrazioni di acqua in corrispondenza della copertura del locale lavanderia a secondo piano.

Il corpo scala dell'abitazione presenta pavimentazione in elementi di marmo.

Dal punto di vista distributivo l'immobile è accessibile da strada pubblica, e precisamente dal civico 74 di via Giuliano, tramite il quale si accede nella zona soggiorno che ha una superficie netta di circa 12 mq.



Da detto locale è possibile accedere al ripostiglio, difforme da quanto riscontrato nella planimetria catastale in quanto risulta unificato al locale wc che non è presente, inoltre l'apertura che doveva collegare il locale soggiorno al locale wc è stata pannellata con una lastra in acciaio; adiacente al locale soggiorno troviamo la cucina di circa 19mq; i due ambienti che catastalmente erano separati da un muro si trovano allo stato attuale divisi parzialmente da un muretto alto all'incirca 1 m e da un'apertura ad arco di ampiezza pari a 3,5m.

Il vano scala, accessibile dalla zona soggiorno, dà accesso al corridoio del piano primo, dal quale si ha l'accesso all'unico bagno dell'immobile (di circa 3,50 mq, che presenta un'apertura finestrata), alla cameretta di 9,30 mq ed alla camera da letto principale di 21 mq circa (entrambe le camere da letto presentano una porta a doppia anta che permette l'accesso al balcone prospiciente via Giuliano).

In fondo al corridoio sulla destra troviamo una porta dalla quale si accede al vano scala che permette di eccedere al locale lavanderia al secondo, piano di mq 6,70, difforme sia dalla planimetria catastale, che risulta di circa 7,90 mq, sia dal progetto in atti al Comune di Palazzolo Acreide, oggetto di concessione edilizia n. 64/1981, che riporta una superficie di circa 4,50 mq; detto locale presenta una copertura inclinata che varia in altezza da 1,96 m nella parte più bassa e 2,66 metri nella parte più alta; è presente all'interno del locale una porta in alluminio, parzialmente vetrata che permette l'accesso al lastrico solare, che vanta una superficie di circa 33 mq.

All'interno del locale bagno sono installati i seguenti elementi: lavabo, piatto doccia, vaso igienico, bidet ed il boiler di 80 litri per la produzione di acqua calda, già citato; le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica di pessima





qualità; in detto locale, come in precedenza riferito, le condizioni manutentive sono in pessimo stato, soprattutto per la mancanza di parte di rivestimento ceramico e per la presenza di ruggine nel piatto doccia e per l'umidità presente sul soffitto e sulle pareti.

Gli impianti elettrico, idrico e fognario non risultano provvisti di certificazione di conformità ai sensi di legge (D.M. 37/2008).

L'appartamento ha un solo affaccio, su via Giuliano, costituito da n. 4 porte, rispettivamente dei locali soggiorno, cucina a piano terra, letto 2, letto 1 al piano primo, ed una finestra nel locale bagno al primo piano, che assicurano comunque sufficiente aerazione ed illuminazione.

### 5.3 INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO DEL BENE

Allo stato attuale l'appartamento risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] (inquilina), in assenza di un contratto di locazione.

### 5.4 FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Dalle risultanze degli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa in possesso del C.T.U., risultano esistenze di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, in particolare:

Per domande giudiziali: nessuno

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno



Altri pesi e limitazioni d'uso: nessuno

Quanto all'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente, si rimanda al paragrafo 3.0 – VISURE IPOTECARIE E CATASTALI.

Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- Importo annuo spese fisse di manutenzione e gestione (spese condominiali):  
*nessuna*
- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:  
*nessuna*
- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:  
*nessuna*

## 5.5 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Le ricerche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale di Palazzolo Acreide, hanno evidenziato che, per il fabbricato in questione, a nome della ditta ora intestata non risulta nulla, mentre a nome delle ditte precedenti, in particolare alla sig.ra ██████████ risulta rilasciata concessione edilizia n. 64 in data 30/07/1981 (allegato 7), e autorizzazione di abitabilità in data 15 ottobre 1984 (allegato 8).

Alla luce del sopralluogo effettuato, si è potuto constatare, dopo le misurazioni strumentali, la non perfetta corrispondenza planimetrica fra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale in atti presso



l'Agencia del Territorio di Siracusa; sono presenti inoltre lievi difformità tra lo stato di fatto dell'immobile oggetto di stima, la planimetria catastale, e il progetto che fa riferimento al permesso di costruire n. 64 in data 30/07/1981 e alla successiva autorizzazione di abitabilità del 15 ottobre 1984.

Le incongruenze rilevate riguardano, in riferimento al piano terra, l'assenza del locale bagno che è stato inglobato dal ripostiglio e che si estende parzialmente nel sottoscala, nonché l'ampliamento dell'apertura nel muro che separava il locale soggiorno dal locale cucina; al piano primo le lievi difformità riguardano la profondità del locale bagno che è passato da 1,90 cm come da progetto e da catastale, a 2,25 cm andando a ridurre l'ampiezza di parte del corridoio; un'altra modifica al piano primo riguarda la camera da letto 1 in cui è presente sia nella planimetria catastale che in quella di progetto una risega nella parte in corrispondenza del bagno che allo stato attuale non risulta presente. Al secondo piano troviamo invece una difformità che riguarda il locale lavanderia in cui la distribuzione attuale è un po' differente sia dalla planimetria catastale, sia da quella di progetto, presentando un aumento di superficie di circa 3,40mq

In riferimento alle difformità riscontrate, il sottoscritto è del parere che per quanto riguarda le modifiche interne ai piani terra e primo, le stesse possano essere sanate con C.I.L.A. in sanatoria (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), in quanto rientranti fra le opere di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R.380/2001 (apertura di porte interne e lo spostamento di pareti interne, che non riguardino le parti strutturali dell'edificio).

L'Ampliamento del locale terrazza, seppure di circa 3,5mq, costituisce, un abuso edilizio, di modesta entità, trattandosi fra l'altro di ampliamento di locale



tecnico, non abitabile, in quanto l'altezza media è pari a circa 2,30metri.

A parere dello scrivente andrebbe demolito detto ampliamento – vedi elaborato grafico allegato 13 (confronto fra planimetria stato di fatto e planimetria comune), riportando lo stato dei luoghi in terrazza come da progetto approvato.

In ragione di quanto sopra relazionato, il costo per la regolarizzazione dell'intervento, CILA e demolizione parte abusiva, comprensivo di spese tecniche e oneri vari, ammonterebbe a circa 2.200,00 euro, che andrebbero detratti dalla presente stima.

## 5.6 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In sede di sopralluogo del 08/09/20120 è stata chiesta l'esibizione dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o di Prestazione Energetica. La sig.ra [REDACTED] ha dichiarato di non esserne in possesso.

Pertanto lo scrivente perito estimatore, in quanto Certificatore Energetico iscritto all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici della Sicilia al n. 2842, ha effettuato tutte le misurazioni e rilevazioni del caso per poter elaborare l'attestato ai sensi del D.Lgs 192/05 e s.m.i. ed allegarlo alla presente relazione di stima (Allegato 13).

Il bene oggetto di stima è un appartamento a secondo piano che, ai fini del calcolo dell'indice di prestazione energetica, formerà una sola zona termica.

Per la determinazione dell'EPi, Epe e EPACS è stato utilizzato il software Termo 3.2 della Namirial SpA di Senigallia (AN), in possesso della certificazione CTI n. 48 del 22/12/2014.

Le norme utilizzate ai fini del calcolo sono state il D.Lgs 192/05 s.m.i., il DM 26/06/2009 e UNI TS 11300-1-2-3-4, DM 26.06.2015.

La modalità di calcolo utilizzata per la costruzione è stata quella da rilievo su edificio o standard ai sensi dell'Allegato A paragrafo 5.2 del DM 26/06/2009.

Dall'elaborazione delle caratteristiche del sistema edificio impianto sono stati ottenuti i seguenti risultati:





Riscaldamento:

Prestazione Energetica Globale EPgl	211,3 kWh/m2anno
Classe Energetica “G”	
Riferimento (edifici simili) classe “B”	67,5 kWh/m2anno
Prestazione Energetica Fabbricato (estate/inverno)	qualità bassa
Prestazione Energetica Raggiungibile (classe “F”)	165,3 kWh/m2anno

L’attestato di prestazione Energetica elaborato in data 07/10/2020, è stato trasmesso al CEFA catasto energetico dei fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana entro 15 giorni dalla data di emissione come da ricevuta allegata (Allegato 15).

## 5.7 VALUTAZIONE DEL BENE

Si riporta di seguito la tabella relativa al **calcolo delle superfici commerciali**, calcolata secondo le indicazioni di cui all’allegato “C” del D.P.R. 138/98.

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE MQ	ESPOSIZIONE	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
T	SOGGIORNO	11,98	NORD	1	11,98
T	CUCINA	18,83	NORD	1	18,83
T	RIPOSTIGLIO	6,88	NORD	1	6,88
T	SCALA	4,60		1	4,60
T	TRAMEZZI INTERNI	2,10		1	2,10
T	MURI PERIMETRALI COMPRESO 50% COMUNI	6,80		1	6,80
1	CORRIDOIO	4,77		1	4,77
1	BAGNO	3,56	NORD	1	3,56



1	LETTO 1	9,31	NORD	1	9,31
1	LETTO 2	20,22	NORD	1	20,22
1	BALCONE	6,57	NORD	0,3	1,97
1	TRAMEZZI INTERNI	1,88		1	1,88
1	MURI PERIMETRALI COMPRESO 50% COMUNI	7,20		1	7,20
2	LAVANDERIA	4,50	EST	1	4,50
2	TERRAZZA	36,97	EST	0,3 fino a 25 mq / 0,1 per parte eccedente	8,70
2	MURI PERIMETRALI COMPRESO 50% COMUNI	2,82		1	2,82
			<b>SOMMANO</b>		<b>116,12</b>

### Valutazione dei beni oggetto di stima:

#### h1) criterio di stima per valori comparativi:

#### h2) criterio di stima per capitalizzazione del reddito

**h1)** Tra i criteri più frequentemente adottati nella letteratura estimativa per la valutazione economica di un immobile quello più rispondente al caso in oggetto è rappresentato dal criterio di **stima per valori comparativi**: tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq.): tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc...

A tale scopo è stata personalmente condotta dal C.T.U., presso i più importanti



operatori immobiliari di Palazzolo Acreide, un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei; è bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e raggugliato all'effettivo valore commerciale che esso possiede: questo lo si è ottenuto applicando una serie di coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo (cioè inferiori all'unità, per tenere conto delle limitazioni dell'immobile) o di tipo maggiorativi (cioè superiori all'unità, per considerare tutte quelle qualità che costituiscono un valore aggiunto per l'immobile).

Il valore di mercato reperito presso le agenzie di compravendita immobiliare del luogo è stato comparato con quello più attendibile fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa riferito al primo semestre dell'anno 2020, per immobili appartenenti al Comune di Palazzolo Acreide, ricadenti nella fascia/zona indicata come B2 (centrale), a destinazione residenziale e per tipologia "abitazioni di tipo economico", stato conservativo normale: ne risulta un valore di mercato per unità lorda di superficie pari a 380/520€/mq., al quale verranno applicati coefficienti riduttivi pari al 10% in quanto l'unità immobiliare presenta in determinate zone la necessità di interventi di manutenzione volti a ripristinare i problemi riguardanti la mancanza di pavimentazione/rivestimenti di ceramica ed il rifacimento della facciata.

Dal prodotto del valore medio di mercato individuato, con l'applicazione dei coefficienti, si ottiene un valore pari a 405,00€/mq. di superficie lorda.



Dal prodotto della superficie commerciale lorda ragguagliata per il valore al metro quadro individuato si ottiene quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile, pari a:

$405,00\text{€}/\text{mq} \times 116,12\text{mq} = 47.028,60\text{€}$ , che si approssima a 47.000,00€.

*VALORE DI MERCATO = €.47.000,00(quarantasettemila/00)*

## **h2) criterio di stima per capitalizzazione del reddito:**

Il criterio di stima per capitalizzazione del reddito, che si adotta nella valutazione degli immobili urbani consiste nell'attuazione, ad opportuno saggio, dei redditi netti futuri, ordinari, costanti e medi ricavabili dall'immobile in specie. Le ipotesi sulle quali si basa la stima analitica consistono nella possibilità di determinazione dei redditi futuri e dei saggi di sconto e all'ammissibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria scontata alla attualità. Dal reddito lordo annuo R.L.O., e cioè indipendente da circostanze particolari e quindi più frequente, il reddito netto R.N. è determinabile attraverso l'analisi di tutte le spese di gestione a carico dei proprietari, espresse in percentuali di R.L.O., quali quelle di manutenzione ordinaria, per assicurazioni ed imposte.

E' noto che il procedimento analitico è applicabile esclusivamente per i beni i cui redditi siano soggetti alla libera contrattazione di mercato, in quanto tale regime è in grado di esprimere e fornire i necessari ed obiettivi valori cui riferirsi. In considerazione della destinazione d'uso del bene, sia pure con le dovute cautele del caso in esame, è possibile utilizzare il metodo indiretto, in quanto principalmente non esistono particolari vincoli normativi per la locazione dei beni simili. La valutazione del predetto bene mediante il procedimento analitico, si articolerà





attraverso le seguenti fasi:

- Determinazione del reddito lordo ordinario ottenibile dall'immobile R.L.O.;
- Determinazione delle quote detratte medie ordinarie e del reddito netto ordinario annuo R.N.O.;
- Determinazione del saggio di rendimento immobiliare medio R.m.;
- Determinazione del più probabile valore di mercato sulla base del R.N.O. e del saggio di capitalizzazione.
- 

#### ***Determinazione del reddito lordo ordinario ottenibile dall'immobile R.L.O.***

Allo scopo di determinare il reddito lordo ordinario ritraibile dalla unità immobiliare in esame è stata condotta una attenta analisi presso operatori commerciali economici, agenzie immobiliari e sono state esaminate le quotazioni unitarie riportate sulle riviste specializzate per reperire riferimenti economici significativi. Tale analisi ha consentito di rilevare dati reddituali riferiti a immobili simili, tenendo conto ovviamente delle diverse tipologie costruttive e destinazioni d'uso. Si fa presente che il valore medio oscilla fra 200 e 220 euro al mese.

Adottando un valore medio di circa euro 210,00 che meglio esprime il potenziale valore di locazione, si ottiene: R.L.O. €. 210,00x 12 mesi = €. 2.520,00.

#### **Determinazione quote detratte medie ordinarie e reddito netto ordinario annuo**

##### **R.N.O.**

Le spese annue ordinarie incidenti sul reddito lordo ritraibile dai beni immobiliari, comprendono le quote detratte varie (manutenzione ordinaria, assicurazioni, spese generali) e quelle per imposte.





Per quanto riguarda le prime, si è ritenuto opportuno ricavarle attraverso le analisi di dati disponibili e rilevati dal mercato locale. Per quanto concerne le determinazioni delle quote detrattive per imposte, è noto che le stesse costituiscono l'onere che incide maggiormente sul reddito lordo dei fabbricati.

Attualmente il reddito immobiliare è assoggettato all'imposta municipale unica (IMU), di cui ancora la maggior parte dei comuni non ha stabilito la percentuale massima da applicare.

Si ritiene opportuno, in via cautelativa, conglobare tutte le quote detrattive in una percentuale unica del 24%, per cui, detraendo al R.L.O. tale percentuale si otterrà il R.N.O = €. 2.520,00 – (24% x 2.520,00) = €. 1.915,20.

### ***Determinazione del saggio di capitalizzazione***

Considerato che il saggio di capitalizzazione, nel caso in esame non si presenta come un dato elementare aggregato e di facile individuazione, si è pervenuti alla sua determinazione attraverso un'indagine degli elementi di riferimento e delle circostanze ordinarie influenti sul saggio medesimo, oltre che attraverso una sintesi che trova il fondamento logico nella natura e nelle caratteristiche dei beni oggetto di valutazione.

Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi, i dati storici dei saggi di rendimento lordo rilevati e rilevabili dal mercato forniscono un campo di variabilità compresi tra il 3,0 e il 5,0%.

Sulla scorta delle osservazioni riportate e dalle indicazioni espresse dal mercato, si può ritenere equo, ai fini della determinazione del reddito lordo, come sopra determinato, un saggio medio del 4%.



**Determinazione del più probabile valore di mercato sulla base di stima analitica**

Con la relazione della capitalizzazione che lega formalmente il reddito netto ordinario (R.N.O.) ed il saggio di capitalizzazione, si ricava il valore capitale Va:

$$Va = (RNO/4 \times 100) = (1.915,20 / 0,04 \times 100) = \text{€} . 47.880,00$$

*Approssimabile a 48.000,00 (diconsi euro quarantottomila,00)*

Si può rilevare come la convergenza delle valutazioni precedentemente eseguite costituisca un indubbio elemento di verifica reciproca sull'attendibilità dei criteri e dei procedimenti adottati. Pertanto, al fine di ottenere il giusto valore di mercato dell'unità immobiliare, nelle ipotizzate condizioni di ordinarietà, si ritiene ampiamente attendibile effettuare la semplice media aritmetica dei valori ottenuti con il metodo sintetico ed il metodo analitico, ottenendo il valore finale specificato nella tabella che segue

<b>A</b>	<b>stima per valori comparativi</b>	<b>€ . 47.000,00</b>	
<b>B</b>	<b>stima per capitalizzazione del reddito</b>	<b>€ . 48.000,00</b>	
	<b>VALORE MEDIO (A+B)/2</b>	<b>€ . 47.500,00</b>	

*(diconsi euro quarantasettemilacinquecento/00).*

Il caso in esame non presenta condizioni di pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.



## 6.0 CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore del bene oggetto della presente stima, è desumibile dal sottostante prospetto:

LOTTO 1	Civile Abitazione in Palazzolo Acreide (SR), via Giuliano n. 74, piano terra, primo, secondo, in N.C.E.U. al F. 72, p.lla 7357 sub 5, cat.A/4, classe 4°, 6,5 vani <b>(proprietà per 1/1)</b>	€.47.500,00
	Costi per regolarizzazione difformità riscontrate comprensivi di spese tecniche ed oneri vari.	€. - 2.200,00
	<b>Valore del bene oggetto di stima</b>	<b>€. 45.300,00</b>

Tanto dovevasi riferire in adempimento al mandato ricevuto.

Alla presente relazione si include, per completezza di informazione, il fascicolo degli allegati alla perizia di stima, il tutto per costituirne parte sostanziale ed integrante.

Siracusa, 25/10/2020

Il tecnico C.T.U.

Ing. Lucilio Franzò

