

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n°142/2017 R.G.Es.Imm.

promossa da **UNICREDIT S.p.a.**

contro 



G.E. Dott.ssa Chiara SALAMONE

C.T.U. Arch. Giuseppina CORSO



INDICE

| | |
|--|-------------|
| 1. Premessa..... | pag.03 |
| 2. Scopi della relazione del C.T.U..... | pag.03 |
| 3. Identificazione del Bene e corrispondenza tra i documenti..... | pag.07 |
| 4. Individuazione del Bene e svolgimento Operazioni Peritali..... | pag.08 |
| 5. Descrizione del Bene | pag.09 |
| 5.1 caratteristiche e destinazione della zona di cui fa parte il fabbricato | pag.09 |
| 5.2 descrizione dello stato dei luoghi – caratteristiche interne ed esterne del Bene..... | pag.10 |
| 6. Stato di Possesso del Bene..... | pag.12 |
| 6.1 Formalità, Vincoli, Oneri gravanti sul Bene..... | pag.13 |
| 6.2 Formalità, Vincoli, Oneri gravanti che verranno regolarizzati | pag.13 |
| 7. Regolarità sotto il profilo edilizio ed Urbanistico..... | pag.13 |
| 8. Eventuali costi per regolarizzare il Bene | pag.14 |
| 9. Valutazione del Bene | pag.16 |
| 9.1 Stima Sintetica in base al valore di libero mercato..... | pag.16 |
| 9.2 Stima per capitalizzazione del reddito..... | pag.19 |
| 10. Valore di Mercato del Bene | pag.20 |
| 11. Conclusioni..... | pag.20 |
| 12. Elenco Allegati..... | pag.21 |
| Documentazione fotografica..... | pag.22 - 27 |



1_Premessa

Con decreto di nomina dell'esperto in data 18/08/2017 per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, la S.V.I. nominava la sottoscritta **Architetto Corso Giuseppina**, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Siracusa con il numero 860, Consulente Tecnico d'Ufficio e giorno 4/09/2017, la sottoscritta prestava giuramento presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa per il conferimento dell'incarico nella **Proc. Esec. Imm. n. 142/2017 R.G.Es.**, promossa dal creditore procedente, **Unicredit S.p.a.**, contro **[REDACTED]**, in qualità di debitore esecutato, per redigere la seguente relazione di stima, ovvero nel determinare il più probabile valore di mercato della seguente unità immobiliare sita presso il comune di Lentini (SR), individuata nell'atto di pignoramento come segue:

- **Appartamento per civile abitazione sito in Lentini (SR), nella via San Marziano n.11, posto al piano T-1-2 censito nel NCEU al foglio 91, p.la 3225, sub.1, cat. A/4, vani 4,5, classe 2, R.C. € 111,55;**

di proprietà per la quota di 1/1 del Sig. **[REDACTED]**
(C.F.: **[REDACTED]**) residente in Lentini (SR), in via **[REDACTED]**.

2_Scopi della relazione del CTU

Il Giudice dispone che l'esperto:

A. **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);

B. **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;

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

C. **PROVVEDA**



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

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

1. 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;
2. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
3. 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;
4. 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);
5. 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:



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;

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;

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;

6. 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;

7. 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 11, 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;

8. 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 3bis; 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 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

9. 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 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 dieci anni;

10. 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;

11. 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;

In osservanza a tali quesiti la sottoscritta C.T.U. ha dato seguito all'incarico conferitole.

3_ Identificazione del bene e corrispondenza tra i documenti

La sottoscritta, dopo lo studio degli atti contenuti nel fascicolo, al fine di verificare quanto richiestole nel mandato, si è recata:

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini richiedendo, tramite istanza, inviata via Pec giorno 19/09/2018, la seguente documentazione relativa all'immobile in oggetto:

a) la documentazione necessaria alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità; in caso di opere abusive, l'indicazione della eventuale sanabilità, dei relativi costi e la presenza di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/'85, 724/'94 e 326/'03;

b) la certificazione urbanistica;



c) le pratiche edilizie svolte relative all'immobile;

presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Siracusa, richiedendo:

a) la visura storica per immobile;

b) l'estratto di mappa catastale;

c) la planimetria catastale;

presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

La sottoscritta giorno 27 giugno 2018 ha effettuato presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa le visure catastali storiche del compendio pignorato con la corrispondente planimetria e l'estratto di mappa, ed ha potuto constatare che i dati identificativi del bene sopradetto, convergono in:

- **Appartamento per civile abitazione sito in Lentini (SR), nella via San Marziano n.11, posto al piano T-1-2 censito nel NCEU al foglio 91, p.lla 3225, sub.1, cat. A/4, vani 4,5, Superficie Catastale totale: 93 mq, totale escluse aree scoperte: 88 mq, classe 2, R.C. € 111,55;**

4_ Individuazione del bene e svolgimento delle Operazioni Peritali

Giorno 13 settembre 2018 alle ore 17:00, come preventivamente comunicato a mezzo raccomandata A/R alla parte debitrice, [REDACTED] e tramite posta certificata PEC all'avvocato Gianfranco Vojvodic, legale rappresentante del creditore procedente, Unicredit S.P.A. (**allegato 1**), la sottoscritta si è recata sui luoghi di Via San Marziano, 11 presso il Comune di Lentini, per dare inizio alle operazioni peritali (**allegato 2_verbale di sopralluogo**) del bene pignorato. Dallo stato dei luoghi e dalle visure catastali (**allegato 3**) in mio possesso, si evince che la particella 3225, al foglio 91, sub.1, individua un fabbricato per civile abitazione, posto al piano terra, piano primo e secondo con terrazzo a livello del secondo piano, in aderenza con altri fabbricati della stessa tipologia ed accesso da strada interna alla via San Marziano, infatti confina a nord, sud ed est con altre proprietà, mentre a ovest si affaccia sulla via San marziano, le cui coordinate Gis sono: Lat.: 37° 16' 57.653" (37.2826) – Long.: 15° 0' 1.665" (15.0004).

In tale giorno è stato possibile accedere all'immobile, grazie alla presenza del debitore esecutato [REDACTED]. La sottoscritta, ha potuto esperire così le indagini di rito, effettuando dei rilievi metrici



e fotografici del compendio pignorato, al fine di verificare la rispondenza dello stato di fatto alle planimetrie catastali già acquisite prima del sopralluogo.



5_Descrizione del Bene

5.1 - Caratteristiche e Destinazione della zona di cui il fabbricato fa parte

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche (relative alla posizione in ambito urbano, lo stato della viabilità circostante, la distanza da scuole, uffici ed esercizi commerciali, ecc.), il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel territorio di Lentini, identificato al foglio 91, particella 3225, sub.1, trattasi di un fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra in aderenza con altri edifici simili.

L'immobile è ubicato in una zona in prossimità del centro storico, con una media densità abitativa, e costruzioni a carattere prevalentemente residenziale dalla tipologia costruttiva e caratteristiche estetiche simili, l'unità immobiliare è situata in un vicolo di via San Marziano alle spalle di via Vittorio Emanuele II, che nell'estratto di mappa è indicato come vicolo all'immacolata VI.

Nella zona sono presenti delle Chiese, la piazza Guglielmo Oberdan, poche attività commerciali, la zona è soprattutto provvista di rete elettrica, telefonica, idrica e fognaria.



5.2 - Descrizione dello stato dei luoghi: caratteristiche interne ed esterne del bene

Il fabbricato degli anni '60, sito presso il Comune di Lentini, oggetto del pignoramento si sviluppa su 3 livelli fuori terra, con un terrazzino a livello del secondo piano, esso presenta un solo fronte prospiciente la via San Marziano sulla quale si affaccia. Trattasi di un fabbricato indipendente, in aderenza con altri edifici similari. Si accede all'immobile ristrutturato nel 2008 (come si evince dalla visura catastale, dove è stata registrata una variazione del 29/01/2008 come ampliamento-ristrutturazione) da un portoncino di ingresso al piano terra dove abbiamo un unico ambiente costituito dalla zona cucina-soggiorno, con annesso un piccolo bagno, ed un ripostiglio, la zona giorno presenta una sola finestra oltre il portoncino d'ingresso, poste sul prospetto principale ad ovest. Dalla zona giorno al piano terra, si sviluppa una scala che conduce agli altri due piani dell'immobile, destinati alla zona notte, salendo una prima rampa, si accede alla camera da letto, con annesso un bagno, dotato di una piccola finestra, la camera invece è dotata di due aperture, una finestra ed una porta - finestra che si affaccia su di un piccolo balconcino, salendo un'altra rampa di scale si arriva al pianerottolo del secondo piano dove troviamo una porta che conduce direttamente al terrazzino di pertinenza, mentre una porta sulla sinistra ci conduce alla cameretta che prende luce da una porta-finestra, ed un piccolo bagno con finestra, entrambi si affacciano sul terrazzino, dotato di una copertura con struttura in ferro.

L'altezza utile interna è di 3,55 m al piano terra, di 3,00 m al piano primo e di 2,75 al piano secondo m, quasi tutti gli ambienti sono dotati di aperture, quindi sono aero - illuminati naturalmente, ad esclusione del ripostiglio, e il bagno al piano terra, pertanto vengono garantite le condizioni di salubrità.

Gli Infissi esterni, in particolare le porte finestre del piano primo e secondo sono in pvc bianco, mentre le finestre che non sono state sostituite durante la ristrutturazione, sono rimaste in ferro preverniciato con serranda interna e cassonetto esterno, il portoncino d'ingresso è in legno chiaro;

Gli infissi interni sono a battente in legno tamburato chiaro;

La pavimentazione è in gres color grigio chiaro al piano terra, mentre ai piani superiori è in ceramica, tranne la scala, realizzata con le classiche lastre di marmo



botticino e parapetto in ferro color grigio scuro, le pareti e soffitti sono intonacati e rifiniti con idro-pittura colorata, le pareti del bagno sono piastrellate ad un'altezza di circa 1,80 m.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico e fognario, nonostante non esistano certificazioni di conformità attestanti l'esecuzione a regola d'arte, non è presente alcun impianto di riscaldamento a metano, né climatizzatori, mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite un boiler elettrico installato nel terrazzino.

Dal punto di vista conservativo, possiamo dire che l'immobile si presenta in buone condizioni, tranne il vano scala che si sviluppa per tutta l'altezza dell'abitazione, presenta segni di umidità e distacchi di intonaco.

Dal punto di vista strutturale, l'edificio è costituito da una struttura portante intelaiata in c.a. e rifinita da intonaco sia internamente che esternamente. Le tramezzature interne sono in laterizio forato da 8 cm intonacate, il solaio è in latero- cemento .

L'edificio nel complesso sia internamente che esternamente, versa in mediocri condizioni manutentive.

L'attuale stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in generale e delle sue componenti interne, si può, nel complesso, considerare "mediocre". Questo tipo di considerazione è fatta in relazione ai parametri definiti dalla Legge 27 luglio 1978, n. 392, *Disciplina delle locazioni di immobili urbani* e, che in particolare all'art. 21 fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione. In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano dei coefficienti distinti in tre categorie: normale (coeff. 1,00) – mediocre (coeff. 0,80) – scadente (coeff. 0,60). Suddetto articolo stabilisce inoltre che per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto:

degli elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti – pareti - soffitti – infissi - impianto elettrico - impianto idrico e servizi igienico - sanitari - impianto di riscaldamento;

degli elementi comuni: accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni in genere.



Lo stato dell'immobile si considera "mediocre" qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera "scadente" qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera "scadente" in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

Dall'esame suddetto, considero che per l'immobile sopra descritto sussista lo stato "mediocre".

6 - Stato di possesso del bene

Dall'analisi dei seguenti documenti in mio possesso:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del Notaio Roberto Cannavò di Lentini in data 15/09/2008 rep. 2237/1118 a favore di Banca per La Casa S.P.A contro [REDACTED]
- Trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 11/04/2017 - trascritto ai NN. 4760/3353, nascente da pignoramento del 4/04/2017 rep. 1096 notificato dal Tribunale di Siracusa, a favore di Unicredit S.P.A. contro [REDACTED]
- Certificazione notarile lpo-catastale ai sensi della legge n.302/1998;

dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari emerge che, il bene oggetto del pignoramento, accatastato come abitazione di tipo popolare - risulta essere di proprietà per la quota di 1/1 del sig. [REDACTED]

All'esecutato [REDACTED], l'immobile era così pervenuto:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Roberto Cannavò in data 15/09/2008 rep. [REDACTED], trascritto il 18/09/2008 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/3 bene personale;



Ad oggi l'immobile in via San Marziano n.11, presso il Comune di Lentini, posto al piano T-1-2, risulta essere occupato dai signori [redacted] (la cui residenza risulta nella via [redacted] dove vi abita la madre), dalla [redacted] [redacted] come il figlio minorene.

6.1 Formalità, Vincoli, Oneri giuridici gravanti sui beni a carico dell'acquirente

- domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuna
- altre limitazioni d'uso: nessuna

6.2 - Formalità, Vincoli, Oneri giuridici gravanti sui beni che verranno regolarizzati

La sottoscritta si è recata presso la Conservatoria di Siracusa ed ha effettuato un'ispezione ordinaria, in cui viene riportato l'elenco sintetico delle formalità, riguardo ad ipoteche giudiziali e volontarie, decreti ingiuntivi e pignoramenti immobiliari ecc. Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli: **(allegato 4)**

- **Iscrizione** contro del 18/09/2008 (Registro Generale [redacted] - Registro Particolare [redacted]), nascente da Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del Notaio Cannavò Roberto di Lentini in data 15/09/2008 rep. [redacted] a favore di Banca per la Casa S.P.A. contro [redacted] per la quota di 1/1 in regime di piena proprietà del bene;

- **Trascrizione** contro del 11/04/2017 (Registro Generale [redacted] - Registro Particolare [redacted]), nascente da verbale di pignoramento - rep. [redacted] del 4/04/2017 a favore di Unicredit S.P.A. contro [redacted] per la quota di 1/1 in regime di piena proprietà del bene.

7 - Regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico

La sottoscritta, per verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e del possesso del certificato di abitabilità (in caso di opere abusive, l'indicazione di eventuale sanabilità, dei relativi costi e la presenza di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/'85, 724/'94 e 326/'03), ha inviato una richiesta di accesso agli atti tramite



pec in data 19/09/2018 all'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini, ritirando i seguenti documenti **(allegati 5-6)**

- Progetto approvato in data 16.03.1966 e successiva variante del 7.06.1966 da parte dell'Ufficio Tecnico;

Si precisa che presso l'ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Lentini è presente una variante del 7 giugno 1966 al progetto approvato in data 16/03/1966 (prat.n.72), a nome di Marturano Sofia, proprietaria originaria dell'immobile sito presso vicolo Biella n.3 (oggi via San Marziano, 11). Per questo immobile non risulta presentato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Dal sopralluogo effettuato e dal rilievo metrico, ad oggi lo stato di fatto **(allegato 7)** dell'unità abitativa presenta delle difformità rispetto sia alla planimetria catastale presente presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio sia rispetto al progetto approvato dall'Ufficio Tecnico in data 7.06.1966, tali difformità riguardano:

Al Piano terra:

- demolizione di tramezzi che suddividono l'ingresso con il vano scala dalla zona cucina e soggiorno (planimetria catastale);
- diverso orientamento della rampa di scale; suddivisione della zona d'ingresso dalla zona giorno; realizzazione di un bagno (progetto approvato);

Al Piano Primo

- demolizione di una parete con porta, che suddivide la camera da letto dall'ingresso, in modo da creare un unico ambiente (planimetria catastale);
- diverso accesso dal pianerottolo alla camera; diversa collocazione del bagno con apertura di finestra nel prospetto (progetto approvato);

Al Piano Secondo

- realizzazione di una porta per l'accesso diretto al terrazzino posto a livello del secondo piano, (planimetria catastale);
- diverso accesso alla camera; sostituzione di una finestra con porta per l'accesso diretto al terrazzino; realizzazione di un vano adibito a bagno sull'area del terrazzo, quindi aumento di cubatura e modifica di prospetto; realizzazione di una copertura di 14 mq non dichiarata (progetto approvato);



Le difformità sopra descritte dal punto di vista urbanistico riguardano sia interventi di manutenzione straordinaria, sia modifica di prospetto e ampliamento.

8 - Eventuali costi per regolarizzare del Bene

Per quanto riguarda le difformità a livello urbanistico descritte prime che riguardano opere interne in tutti i piani dell'immobile è possibile regolarizzarle attraverso la presentazione di una CILA, ovvero prima o contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare la CILA (comunicazione inizio lavori asseverata – art.6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i., recepito con modifiche dalle'art.3 della L.R. n.16 del 2016 della Regione Siciliana) con una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri che le opere da compiersi, siano nel rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie_vigenti, in questo caso essendo un intervento già realizzato di cui all'art.3, comma 5 ultimo periodo della L.R.16/2016 si dovrà pagare una sanzione di € **1.000,00.**

- Per quanto riguarda invece la modifica di prospetto al piano primo che consiste nell'apertura di una finestra, la cui realizzazione è avvenuta in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 € e non inferiore a **516 €**, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio (art.37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 T.U.);

- Per quanto riguarda il secondo piano dove è stato realizzato un vano adibito a bagno sull'area del terrazzo, in cui vi è un' ampliamento di cubatura, questo comporta un abuso edilizio, visto che non esiste alcuna domanda di autorizzazione all'ufficio Tecnico del Comune di Lentini, tale difformità non risulta conforme alle norme urbanistiche vigenti poiché secondo il Piano Regolatore Generale, il terreno sito in territorio di Lentini ricade nella zona "B1" che comprende le aree edificate e



interamente urbanizzate in diretta adiacenza con quelle del centro storico. Per regolarizzare l'immobile bisognerà ripristinare lo stato dei luoghi, demolendo le parti abusive difformi al progetto approvato all'Ufficio Tecnico, quindi si dovranno affrontare i costi per l'intervento di demolizione e ricostruzione, che si aggirano intorno ai **1.500,00 € circa**.

-Per quanto riguarda invece la tettoia abusiva realizzata sull'area del terrazzo di pertinenza del secondo piano, può essere regolarizzata ai sensi dell'art. 20 L.4/2003 con un pagamento dell'importo di € 50,00/mq di superficie coperta, essendo che la tettoia si estende per circa 14,00 mq, il costo totale è di **€ 700,00**.

Occorre inoltre prevedere anche la regolarizzazione catastale, tramite sistema informatizzato DOCFA, i costi possono preventivarsi come segue:

- Accatastamento DOCFA: € 50,00
- Competenze Tecniche (A Forfait) € 300,00

TOTALE **€ 350,00**

Per quanto riguarda invece la certificazione energetica dell'unità abitativa si è effettuata inizialmente una consultazione attraverso il portale Siciliano dell'Energia, dove non risulta depositato alcun **Attestato di prestazione energetica**, (si fa presente inoltre che il Catasto Energetico Fabbricati fornisce la visura dei dati caricati dal 1° giugno 2014), quindi l'immobile ne risulta sprovvisto, pertanto si è provveduto a redigere lo stesso ai sensi dell'art. 6 del d.lgs 192/2005, e trasmetterlo alla banca dati del Catasto Energetico Siciliano (**allegato 8**).

9_Valutazione del Bene (identificato al foglio 91-particella 3225-sub.1- unità abitativa al piano T-1-2)

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene in esame, la sottoscritta ha ritenuto opportuno eseguire la valutazione attraverso il confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:

- il procedimento di **stima sintetica**, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto confrontandola con altri beni con caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro "superficie commerciale";



- il procedimento di **stima analitico per capitalizzazione del reddito**, in base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo.

9.1_Stima Sintetica in base al valore di libero mercato

Il valore unitario dell'immobile riferito alla superficie commerciale è ricavato:

a.) dalla somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali ed è effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;

50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50 cm (25 cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti dal certificato catastale o da misure reali prese in loco. La differenza rilevata in loco non può comunque superare il 10% di quanto dichiarato nel certificato catastale.

b.) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

b.1 di ornamento dell'unità immobiliare per balconi, terrazze e similari, qualora siano comunicanti con i vani principali ed accessori:

nella misura del 25% della superficie;

b.2 Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare, si computano nella misura:

del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Nella tabella di seguito sono indicati i parametri utilizzati per ciascuna unità ambientale del bene per il calcolo della superficie commerciale, "superficie convenzionale vendibile".



| Unità ambientale | Superficie utile | coefficiente | Sup.Comm. | esposizione | condizioni |
|------------------------------------|-------------------------|---------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| Piano Terra | | | | | |
| soggiorno/cucina | 27,60 | 100,00% | 27,60 | ovest | buone |
| bagno | 3,10 | 100,00% | 3,10 | ovest | non ottimale |
| ripostiglio | 1,70 | 100,00% | 1,70 | nord | non ottimale |
| vano scala | 3,30 | 100,00% | 3,30 | nord | buone |
| | | | | | |
| Piano Primo | | | | | |
| camera da letto | 25,20 | 100,00% | 25,20 | ovest | non ottimale |
| bagno | 3,74 | 100,00% | 3,74 | ovest | non ottimale |
| | | | | | |
| Piano Secondo | | | | | |
| camera da letto | 16,40 | 100,00% | 16,40 | ovest | non ottimale |
| bagno | 3,00 | 100,00% | 3,00 | sud-ovest | non ottimale |
| | | | | | |
| superficie utile | 84,04 mq | | | | |
| Superficie muri | 32,62 | 100,00% | 11,40 | | |
| Superficie Lorda | 116,67 | 100,00% | 4,50 | | |
| | | | | | |
| Terrazzino | 13,96 | 25,00% | 3,49 | sud-ovest | buone |
| Balcone | 3,00 | 25,00% | 0,75 | sud-ovest | buone |
| Tot. balconi | 16,96 | | 4,24 | | |
| Tot. superficie commerciale | | | 120,91 mq | | |

Pertanto per questa unità immobiliare la superficie commerciale compresa delle pertinenze è pari a :

$$Sc = 120,91 \text{ mq}$$

Sul sito dell' Agenzia del Territorio, nella sezione dedicata all' Osservatorio del Mercato



Immobiliare sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative agli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Naturalmente questo dato può ancora subire piccole modifiche dovute a variabili commerciali e che non è possibile determinare matematicamente e in modo puntuale per tutto il territorio nazionale.

Pertanto dopo aver confrontato i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio di Siracusa (valori OMI - prendendo come riferimento i dati del secondo semestre 2017 – oscillanti tra un valore minimo di € 370 ed un valore massimo di € 500) e quelli delle agenzie immobiliari operanti nella zona, relativamente ad immobili simili considerate abitazioni economiche, si riportano i seguenti dati:

| FONTE | Valori medi €/mq |
|--|-------------------------|
| <i>Valore OMI</i> | 435,00 |
| <i>Borsino Immobiliare (per appartamenti simili)</i> | 387,00 |
| MEDIA | 411,00 |

Quindi si assume un valore medio unitario di 411,00 €/mq;

Quindi il più probabile **valore venale dell'immobile risulta pari a:**

$$VR = 411,00 \text{ mq} \times 120,91 \text{ euro/mq} = \mathbf{49.694,00 \text{ euro}}$$

9.2_Stima Per capitalizzazione del reddito

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo. Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale di spese di manutenzione ed ammortamento, affitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazioni, oneri fiscali etc. ,



ottenendo così il reddito annuo netto. Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio, opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed andamento del mercato monetario. L'Agenzia del Territorio, per tale metodo, fornisce dei valori per mq, per la locazione, per abitazioni di tipo economico, oscillanti tra un minimo di €/mq 1,30 ed un massimo di €/mq 1,90 per mq e per mese. Considerando lo stato dei luoghi e di manutenzione, e confrontando i valori delle agenzie immobiliari operanti nella zona si desume:

| FONTE | Valori medi €/mq |
|---|-------------------------|
| Valore OMI | 1,60 |
| Borsino Immobiliare (per appartamenti similari) | 0,80 |
| MEDIA | 1,20 |

Quindi considerando la superficie commerciale pari a mq 120,91, si ottengono i seguenti valori per determinare il valore di mercato dell'immobile: **VM= Rn/r**

Dove **Rn** rappresenta l'accumulo dei redditi netti futuri annui, al netto di ogni passività, ed **r** rappresenta il saggio di capitalizzazione, quindi si ha:

- **reddito annuo lordo** = mq 120,91 x € 1,20 x 12 mesi = 1.741,00 €
- **detrazione per affitto, manutenzione ecc. del 10%:** 1.741,00 € x 10% = 174,11 €
- **reddito annuo netto (Rn):** 1.741,00 € - 174,11 € = 1.567,00 €
- **saggio di capitalizzazione al 3,5 %:** (1.567,00 € x 100 / 3,5 %) = € 44.772,00

Quindi il valore trovato dell'immobile attraverso il procedimento di stima analitica è pari a: **VM = € 44.772,00**

10_Valore di Mercato del Bene (identificato al foglio 91- particella 3225 - sub.1 - unità abitativa al piano T-1-2)

Dall'analisi dei due metodi di stima adottati ed effettuando una media aritmetica dei valori trovati, per l'immobile oggetto del pignoramento, otteniamo un valore pari a **47.233,00 €**.

A questo valore però vengono detratte le relative spese a regolarizzare il fabbricato dal punto di vista catastale ed urbanistico, riepilogando i costi da sostenere avremo:

- Spese urbanistiche:



€ 1.000,00 + € 516,00+ € 1.500,00 + € 700,00

- Spese catastali € 350,00
- Spese tecniche € 500,00

Tot. 4.566,00 €

Quindi, detraendo il totale delle spese al valore iniziale, avremo **il Valore di Mercato del Bene, che risulta essere pari a € 42.667,00**

11_Conclusioni

Dalla descrizione delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame, sulla base delle certificazioni catastali, dalle relative ricevute presso gli uffici comunali competenti, dai rilievi tecnici durante lo svolgimento delle operazioni peritali e dall'applicazione dei metodi di stima illustrati, si è determinato in **€ 42.667,00** il valore dell'immobile.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi.

12_ Elenco Allegati

Documentazione fotografica;

Allegati 1 : comunicazione operazioni peritali alle parti con attestazione di invio;

Allegato 2 : verbale di sopralluogo

Allegato 3 : Ispezioni catastali

- *visura storica del bene*

- *planimetria catastale*

- *estratto di mappa*

Allegato 4: Ispezione ipotecaria

Allegati 5 – 6 : Ispezione all'Ufficio Tecnico di Lentini

- *istanza UTC di Lentini*

- *progetto approvato dal Comune di lentini*

Allegato 7: Planimetria dello stato di fatto

Allegato 8 : attestato di prestazione energetica

- *ricevuta di avvenuto deposito*



Allegato 9 : Onorario CTU, spese documentate, attestazioni di invio della perizia;

La sottoscritta C.T.U. precisa che gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione. Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per quanto altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziandolo per la fiducia accordatagli, formula distinti saluti.

Siracusa, 12/10/2018

C.T.U.

Arch. Giuseppina Corso



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





**foto 1_vista interna del portoncino d'ingresso
all'unità immobiliare**

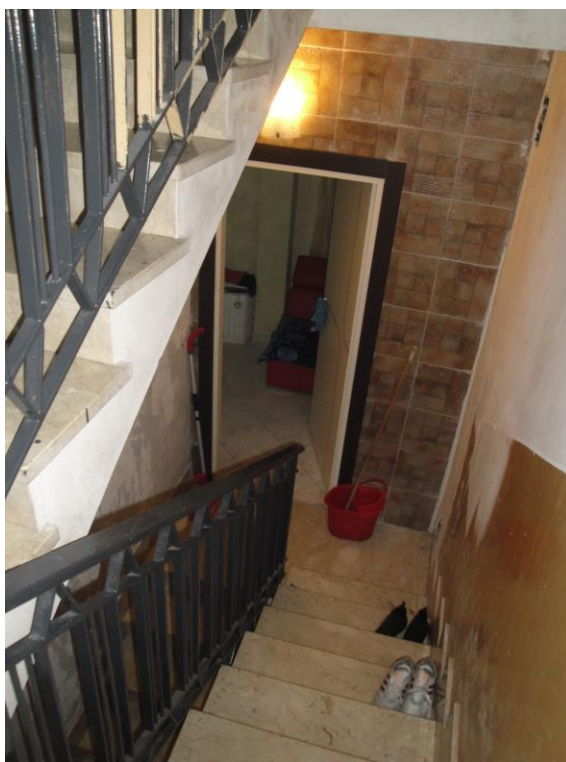


foto 2_vista della scala interna





foto 3_vista interna del soggiorno



foto 4_vista interna della camera da letto





foto 5_ vista interna della camera a secondo piano



foto 6_ vista del terrazzino a livello del secondo piano





foto 7_ vista della copertura del terrazzino



foto 8_ vista del terrazzino





foto 9_ vista esterna dal balconcino

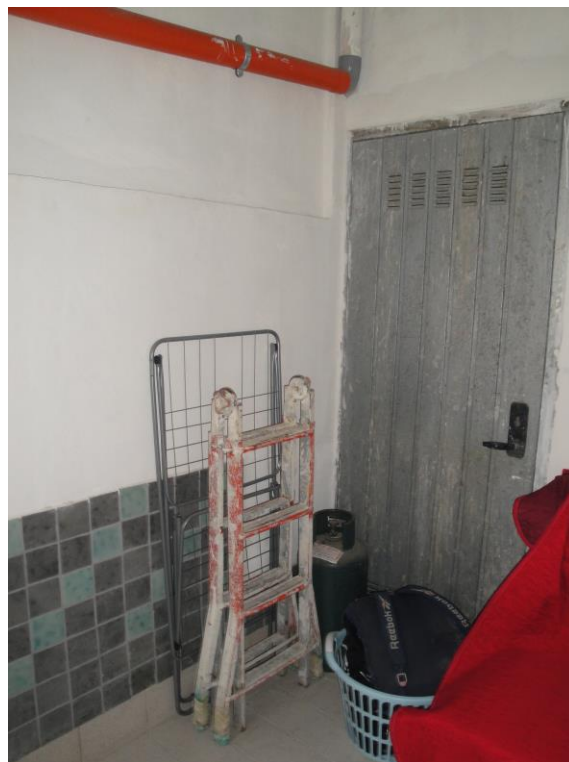


foto 10_ vista della porta di accesso diretto al terrazzo

