

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. n° 153/2024 R.G.Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA M.C. Di Stazio

INDICE:

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO 1: RILIEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO 2: TITOLO DI PROPRIETA'

ALLEGATO 3: E.D.M. FOGLIO 56 E VISURA A VIDEO EDN NON DISPONIBILE

ALLEGATO 4.1: PLANIMETRIA CATASTALE

ALLEGATO 4.2: PLANIMETRIA STATO DI FATTO

ALLEGATO 5: VISURA CATASTALE STORICA

ALLEGATO 6: RICHIESTA COMUNE DI AVOLA

ALLEGATO 6.1: ATTESTAZIONE COMUNE

ALLEGATO 6.2: PEC DEL 07/02/2025 – RILASCIO DOCUMENTAZIONE ERRATA

ALLEGATO 7: STRALCIO PRG E RELATIVE NTA

ALLEGATO 8: STRALCIO CARTOGRAFIA I.G.M. IN SCALA 1:25.000

ALLEGATO 9: RICHIESTA APE DIPARTIMENTO ENERGIA E RELATIVA RISPOSTA

ALLEGATO 10: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA +LIBRETTO IMPIANTI

ALLEGATO 11: ISPEZIONE IPOTECARIA

ALLEGATO 12: COMUNICAZIONI E AVVISI

ALLEGATO 13: VERBALE DI SOPRALLUOGO

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. n° 153/2024 R.G.Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA M.C. Di Stazio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del 25/08/2024 il Giudice dell'esecuzione immobiliare in epigrafe nominava la sottoscritta Dott. Ing. Valeria Zizzi, con studio in Siracusa (SR) Viale Scala Greca n°23/A ed iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1945, quale Esperto per la stima nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n. 153/2024,

Con deposito telematico del 02/09/2024, la scrivente accettava l'incarico ricevuto.

In osservanza all'incarico ricevuto, previo accordi con il custode nominato, Avv. Sandra Giardina, veniva comunicato a mezzo pec alle parti, la data per l'inizio delle operazioni peritali prevista per il 16/09/2024 ore 09:30 sui luoghi.

In data 16/09/2024, giorno fissato per il sopralluogo, come da precedente comunicazione, alle ore 09:30, mi recai in Avola Via San Gottardo n° 56, presso l'immobile oggetto di stima. Ivi giunta,

el custode nominato Avv. Sandra Giardina, diedi inizio alle operazioni peritali, effettuando i rilievi metrici e fotografici dell'immobile

posto al piano terra, primo e secondo. Feci una ricognizione degli impianti presenti, alle ore 10:25 redissi il verbale di sopralluogo e lasciai i luoghi.

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento indipendente sito in Avola, Via San Gottardo n°56, catastalmente censito nel Comune di Avola al Foglio 84 p.lla 2045.

Descrizione sintetica dei beni

Trattasi di un appartamento del tipo indipendente, adibito a civile abitazione, posto ai piani terra, prima e secondo, ubicato in zona semicentrale ad Avola (SR), con ingresso dalla Via San Gottardo al civico n°56.

Ho provveduto a richiedere e verificare la documentazione catastale e urbanistica dell'immobile, allegando sia la visura storica (v. All.5) che l'elaborato planimetrico (v. All.4.1). Si precisa che l'estratto di mappa dell'immobile non risulta disponibile in cartografia. Tuttavia da ricerche effettuate dalla scrivente sul portale delle mappe catastali è risultato che il foglio di mappa in cui è censito l'immobile risulta il 56 e dal confronto tra il foglio 56 e la posizione geografica dell'immobile è risultato che in mappa lo stesso è rappresentato dalla p.lla 546, ente urbano di 44 mq (v. All.3).

Per quanto sopra al fine di ripristinare la congruità tra catasto terreni e fabbricati occorre procedere con un'istanza in autotutela chiedendo l'allineamento dei dati catastali.

Ho altresì verificato presso il Comune di Avola destinazione urbanistica del bene oggetto di stima (vedi all. 7), al fine di accertare la zona omogenea in cui ricade il fabbricato. Detto immobile ricade in zona Zona B1 – Tessuti con isolati regolari ed edifici contigui. Vengono tipizzate come sottozona "B1" le parti

del territorio, interessate da tessuti regolari ed edifici contigui, ricadenti in diverse sottozone "B" e "Br" del PRG, regolamentata dall'art. 36 delle NTA di Avola (v.All.. 7).

Ho effettuato una richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Avola (v. All.6) per verificare l'esistenza di pratiche edilizie.

Dalle ricerche effettuate per l'immobile oggetto di stima non sono state reperite pratiche edilizie e di tale circostanza il Comune ha rilasciato attestazione in data 11/02/2025 (v. All. 6.1).

Si tiene a precisare che tale ricerca si è dilungata più dei tempi normali, a causa della presenza di un ulteriore immobile sempre in Via San Gottardo, posto al civico 59, esattamente di fronte a quello pignorato, e di proprietà dei genitori della debitrice, ed oggi in testa alla debitrice per la quota di 2/3. Per tale immobile è stato reperito un Nulla Osta del 1966, erroneamente attribuito dai tecnici del Comune all'immobile oggetto di stima e inviato alla scrivente con pec del 07/02/2025, a titolo di rilascio della documentazione richiesta (v. All.6.2).

Tuttavia dalla verifica della documentazione grafica dell'immobile, effettuata dalla scrivente, (planimetria catastale e rilievo eseguito in loco), è emerso l'errore e si è provveduto a farlo rettificare all'Ufficio di competenza con il successivo rilascio dell'attestazione di inesistenza pratiche di cui all' All.6.1.

Ho infine verificato presso il dipartimento dell'energia che per l'immobile in esame non esisteva alcun Attestato di Prestazione Energetica (v. All. 9) e pertanto ho provveduto a redigerlo e depositarlo, previa redazione del libretto impianti per i climatizzatori rilevati in sede di sopralluogo (v. All. 10).

Le coordinate G.P.S. sono: latitudine = 36°54'17.74"N; 15° 7'49.23"E.

Confini e dati catastali.

Trattasi di un appartamento indipendente su più livelli fuori terra, confinante su tre lati con altri fabbricati e sul fronte Sud-Ovest con la Via San Gottardo dalla quale avviene l'accesso al fabbricato.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Avola al foglio 84, particella 2045, Via San Gottardo n°56, piano T-1-2, z.c.2, categoria A/5, classe 3, vani 5, Rendita Catastale Euro 165,27, catastalmente intestato'

per la quota di 1/1 indiviso per il diritto di proprietà.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

L'immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura, e dall'atto di donazione richiesto dalla scrivente presso l'archivio notarile di Siracusa (v. All. 2), risulta pervenuto

per acquisto fattone in virtù di atto di donazione ricevuto dal Notaio F. CARBONARO in data 15/11/1974 trascritto in data 05/12/1974 ai nn. 20776/1711

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava utilizzato come residenza stabile dell' del nipote.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegato 11), risulta che l'immobile oggetto di stima,

alla data del 19/02/2025 è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE NN. 6833/1162 del 21/05/1999 - IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 18/05/1999 Numero di repertorio 38774, Notaio ALI GIOVANNI Sede AVOLA (SR)

- **ISCRIZIONE NN. 23312/2371 del 02/12/2002- IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 29/11/2002 Numero di repertorio 50629, Notaio EMANUELE PENSAVALLE Sede di SIRACUSA (SR)

- **ISCRIZIONE NN. 27139/5264 del 04/12/2009 - IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 03/12/2009 Numero di repertorio 54172/22399, Notaio ALI GIOVANNI Sede AVOLA (SR)

a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Sede RAGUSA Codice fiscale 00026870881 (Domicilio ipotecario eletto RAGUSA VIALE EUROPA 65),

capitale € 100.000,00 Totale € 150.000,00

Durata 15 anni:

- **TRASCRIZIONE NN. 9384/7433 del 17/05/2024** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/04/2024, Numero di repertorio 1818 emesso da UNEP C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA Sede SIRACUSA (SR)

(Richiedente: VISEB SRL X AVV. GIOVANNI TUMINO X

DOVALUE S.P.A., VIA G.B. PONTANI N.14 PERUGI)

Si precisa inoltre che il bene non rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata ed inoltre essendo un'abitazione del tipo indipendente non è soggetta a spese di natura condominiale.

Situazione urbanistica dei beni

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale di Avola non risultano pratiche urbaniste per l'immobile in esame (v. All. 6).

La planimetria catastale, risulta essere stata redatta e depositata nell'Ottobre del 1974, in occasione dell'atto di donazione, registrato nel mese di Novembre dello stesso anno, con cui la debitrice divenne titolare dell'immobile oggetto di pignoramento. Tuttavia sia dalla tipologia del fabbricato che dalla zona in cui è stato edificato si evince che lo stesso risulta di vecchia realizzazione.

Dall'analisi della cartografia IGM della zona (v. All.8), si evince che tutto l'isolato di Via San Gottardo risultava già edificato prima del 1967.

Tuttavia, seppur tale circostanza risulta sufficiente ai fini delle compravendite immobiliari; non lo è per quanto concerne la regolarità edilizia dei manufatti.

Difatti, in assenza di progetto è ammessa la regolarità edilizia per i fabbricati realizzati all'interno del centro abitato prima del 1942 oppure al di fuori dei centri abitati prima del 1967.

Si precisa anche, che dall'analisi dell'atto di donazione, si evince che il suolo su cui è stato edificato l'immobile è pervenuto ai genitori della debitrice con atto del Notaio Rosso dell'11/03/1956.

Per quanto sopra, si può pacificamente concludere che sicuramente l'immobile, che ricade all'interno del centro abitato, non può essere stato edificato prima del 1942, in quanto il suolo su cui lo stesso sorge è stato oggetto di compravendita nel 1956.

Pertanto, ai fini della regolarità urbanistica è necessario verificare se lo stesso è o meno suscettibile di regolarizzazione e quantificarne i costi.

Essendo il lotto inferiore a 120 mq, la potenzialità edificatoria dello stesso è pari a 7,5 mc/mq.

Si riporta nel seguito una tabella di sintesi della volumetria realizzata e di quella suscettibile di regolarizzazione.

Dimensioni lotto: 50 mq

Potenzialità edificatoria: 375 mc

Volume edificato a p.t.: 165,00 mc – 13,10 mc = **151,90 mc**

Volume edificato a p.I°: 160,60 mc – 26,60 mc = **134,00 mc**

Volume edificato a p.II°: 138,60 mc – 20,87 mc - 44,30 mc = **73,43 mc**

Totale Volume edificato: **359,33 mc**

Volume edificato: 359,33 < 375 mc (volume ammissibile).

Per quanto sopra, la volumetria totale rientrerebbe all'interno di quella consentita.

Analizziamo adesso i costi necessari per la sanatoria edilizia:

- Oneri di urbanizzazione 11,85€/mc x 2 x 359,33 mc = **€.8.516,12**

- Costo di costruzione 236,23 €/mq x 101 mq /10 = **€.2.658,00**

- Oneri per copertura terrazzo: €/mq 50x 14,00 mq = **€.700,00**

- Diritti di istruttoria PdC in Sanatoria **€.60,00**

- Diritti di segreteria PdC in Sanatoria **€.120,00**

- Spese tecniche per pratica PdC in Sanatoria **€.2.000,00**

- Variazione Catastale comprensivo di spese di registrazione docfa

€.500,00

- Pratica SCA **€.600,00**

- Diritti di istruttoria SCA	€.30,00
- Diritti di segreteria SCA	€.50,00
- Bollo	€.16,00
- Doppia conformità strutturale genio civile	€.2.000,00
- Certificato di idoneità sismica	€.500,00
- diritti genio civile	€.100,00
- Bolli	€.32,00
Totale complessivo	€.17.882,74

Si precisa che la SCA, va presentata previa revisione e relativa certificazione degli impianti presenti (idrico/ fognario, elettrico e di condizionamento) e tali spese restano escluse da tale conteggio.

Le spese per la certificazione degli impianti, necessitano di un sopralluogo e preventivo di ditta elettrica ed edile specializzata per verificarne la rispondenza alle vigenti leggi in materia e in caso contrario le relative spese di adeguamento ai fini di ottenere la relativa certificazione di conformità degli impianti.

Pertanto i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile sono pari a **€.17.882,74**.

Tale importo verrà decurtato al valore finale del fabbricato.

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.

L'appartamento in esame si presenta in pianta di forma quasi quadrata ed occupa una superficie lorda di circa 44 mq al piano terra, di circa 44 mq al piano primo oltre balcone e di circa 30 mq al piano secondo oltre terrazzo.

Lo stato di manutenzione attuale è quello di un immobile abbastanza vetusto che necessiterebbe di un intervento globale di manutenzione straordinaria, come si evince dall'elaborato fotografico allegato (v. All.1).

Al suo interno l'immobile è così suddiviso: al piano terra sono presenti un ingresso, una cucina abitabile e n°1 bagno; salendo dal vano scala si raggiunge dapprima un piano ammezzato dove è presente un piccolo ripostiglio; proseguendo si arriva al piano primo dove è presente un primo vano di ingresso ed una camera matrimoniale; infine al piano secondo è presente un locale di ingresso ed una seconda camera, con veranda esterna di pertinenza coperta.

L'immobile ha unica esposizione sul fronte Sud-Ovest, mentre tutti gli altri fronti sono a confine con altri fabbricati.

Al suo interno l'immobile presenta pavimentazione in ceramica, il locale bagno e cucina sono piastrellati, le pareti sono rifinite al civile all'interno così come all'esterno. Gli infissi interni sono in legno, mentre gli infissi esterni in alluminio e vetri con avvolgibili in plastica. Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia; l'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno elettrico, mentre per quanto concerne il riscaldamento e il raffrescamento l'immobile è dotato di n°3 climatizzatori, uno a servizio di ogni piano.

L'area esterna è rappresentata dal balcone a piano primo, su cui si affacciano i due vani ivi presenti e dal terrazzino al piano secondo di circa 14 mq. Ai fini del calcolo della superficie commerciale il balcone al piano primo viene valutato pari al 25% della superficie commerciale, il terrazzo coperto al piano secondo viene valutato pari al 35% della superficie commerciale essendo inferiore a 25 mq; il ripostiglio al piano ammezzato, di altezza inferiore a 2,40 m e pertanto non abitabile, viene valutato pari al 15% della superficie abitabile ed infine per quanto relativo al vano scala interno, si considera la sua proiezione orizzontale, una sola volta, indipendentemente dal numero di piani.

Nel caso in esame la superficie commerciale è pertanto pari a mq 98,00 ed è ripartita come riportato in dettaglio nella sottostante tabella.

ABITAZIONE AI PIANI TERRA- PRIMO e SECONDO

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione

p.t. Ingresso	7,69	1	7,69	Sud-Ovest	Suff.
---------------	------	---	------	-----------	-------

p.t. Cucina	18,50	1	18,50	Sud-Ovest	Suff.
-------------	-------	---	-------	-----------	-------

p.t. vano scala	4,80	1	4,80	/	Suff.
-----------------	------	---	------	---	-------

p.t. w.c.	3,75	1	3,75	/	Suff.
-----------	------	---	------	---	-------

p.t. dis.	6,30	1	6,30	/	Suff.
-----------	------	---	------	---	-------

Soppalco Rip.	5,54	0,15	0,82	/	Suff.
---------------	------	------	------	---	-------

p.I° dis.	10,11	1	10,11	Sud-Ovest	Suff.
-----------	-------	---	-------	-----------	-------

p.I° camera	22,83	1	22,83	Sud-Ovest	Suff.
-------------	-------	---	-------	-----------	-------

p.I° balcone	3,80	0,25	0,95	Sud-Ovest	Suff.
--------------	------	------	------	-----------	-------

p.II° dis.	8,44	1	8,44	Sud-Ovest	Insuff.
------------	------	---	------	-----------	---------

p.II° camera	14,35	0,35	8,75	Sud-Ovest	Insuff.
--------------	-------	------	------	-----------	---------

p.II° Terr. cop.	14,06	0,35	5,02	Sud-Ovest	Suff.
------------------	-------	------	------	-----------	-------

<i>Totale superficie commerciale</i>			<i>mq 97,96</i>	\cong	<i>mq 98,00</i>
--------------------------------------	--	--	-----------------	---------	-----------------

L'edificio ha struttura portante in muratura. I tamponamenti esterni sono rifiniti al civile e rivestiti con piastrelle al piano terra. All'interno, l'immobile necessita di un intervento di manutenzione completo, in particolar modo al piano secondo e al vano scala, in cui si denunciano segni di muffa diffusi dovuti a infiltrazioni esterne.

Stima dell'Unità Immobiliare

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, relazioni di stima redatte per la autorità giudiziaria, nonché i parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2024 primo semestre, relativamente alla zona in esame è risultato possibile alla scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie lorda per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento all'attualità (I° semestre dell'anno 2024), dei valori per abitazioni civili in zona semicentrale di Avola, compresi tra 590 – 740 €/I. I valori di cui sopra sono riferiti ad abitazioni in condizioni di manutenzione normali.

Tuttavia per quanto relativo all'immobile in esame, si è ritenuto applicare, il valore dato dalla media dei sopraindicati valori delle abitazioni civili decurtato del 10% per tenere in considerazione le condizioni di manutenzione dell'immobile che necessita di un intervento di ristrutturazione edilizia.

Alla luce di quanto sopra sembra consono attribuire all'appartamento un valore al mq pari a €.600,00, così ottenuto:

$$\text{Valore}_{\text{medio}} = (590+740)/2 = \text{€}. 665,00$$

$$\text{Valore}_{\text{medio} - 10\%} = \text{€}. 665,00 - 10\% = \text{€}. 598,50 \text{ arrotondato a €}/\text{mq } 600,00$$

Per quanto sopra il più probabile valore commerciale dell'appartamento posto al piano primo è il seguente:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [MQ]</i>	<i>€/MQ</i>	<i>VALORE[€]</i>
<i>PIANO PRIMO</i>	<i>98,00</i>	<i>600,00</i>	<i>58.800,00</i>

Stima per capitalizzazione dei redditi.

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $V_a = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso dell'immobile in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, consultati i parametri OMI anno 2024 primo semestre, per le abitazioni nella zona in esame; ne risulta un valore di locazione variabile da 2,10 €/mq a 3,00 €/mq.

Attese la conformazione dell'immobile e le condizioni di manutenzione, si considera il parametro di €/mq 2,5 moltiplicato per la superficie commerciale calcolata nel soprastante paragrafo (98,00 mq).

Si può ritenere congruo un canone di affitto pari a €. 250,00/mese, per un reddito lordo annuo di €. 3.000,00. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, determinati complessivamente nella misura del 20%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 3.000,00 \times 0,80 = € 2.400,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che trattandosi di immobili per civile abitazione nel centro abitato di Siracusa, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = € 2.400,00 / 4,0\% = € 60.000,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

$$V_m = (€ 58.800 + € 60.000,00) / 2 = \underline{\underline{€ 59.400,00}}$$

A tale valore occorre decurtare l'importo delle spese di Sanatoria comprensivo di spese tecniche, diritti e bolli, necessarie per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato, di cui al “§ **Situazione urbanistica dei beni**”, pari a € 17.882,74.

Pertanto il valore finale dell'immobile è pari a:

$$V_f = € 59.400,00 - € 17.882,74 = € 41.517,26$$

(diconsi euro quarantunomilacinquecentodiciassette/26).

Tanto doveva la scrivente in ottemperanza all'incarico ricevuto.

* * * * *

Siracusa lì, 19/02/2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Valeria Zizzi