

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. n° 194/2020 R.G.Es.

Intesa San Paolo – Intrum Italy S.p.A / Costantino Gianluca e

Paguni Lucia

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA Alessia Romeo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del 03/05/2024 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. 194/2020, promossa da INTESA SANPAOLO S.p.A. e, per essa, INTRUM ITALY S.p.A., contro i

Con deposito telematico del 08/05/2024, la scrivente accettava l'incarico ricevuto.

In osservanza all'incarico ricevuto, in data 01/08/2024, previo accordi con il custode nominato, Avv. Carla Sorrentino, la scrivente inviava comunicazione a mezzo pec alle parti e a mezzo raccomandata A/R ai debitori, al fine di comunicare la data per l'inizio delle operazioni peritali prevista per il 13/09/2024 ore 09:30 sui luoghi.



Tuttavia, alla data prevista, non è stato possibile eseguire il sopralluogo, in quant [REDACTED] parte debitrice che occupa l'immobile, tramite il proprio legale nominato, con pec del 12/09/2024, si dichiarava non disponibile per l'accesso in quanto fuori sede fino alla metà del mese di Ottobre (v. All.2). Per quanto sopra la scrivente, unitamente al custode nominato, fissava quale ulteriore data di sopralluogo, il 07/11/2024 ore 10:00, sui luoghi. Di tale sopralluogo dava comunicazione alle parti a mezzo pec e raccomandata A/R alla [REDACTED], correttamente consegnata in data 28/10/2024. In data 07/11/2024, giorno fissato per il sopralluogo, come da precedente comunicazione, alle ore 10:00, mi recai in Siracusa, Traversa Cozzo Villa n°18/A, presso l'immobile oggetto di stima. Ivi giunta, alla presenza della [REDACTED] e del custode nominato Avv. Carla Sorrentino, diedi inizio alle operazioni peritali, effettuando i rilievi metrici e fotografici dell'immobile posto al piano terra con relative pertinenze e del sottotetto non abitabile posto al piano primo. Feci una ricognizione degli impianti presenti, alle ore 10:52 redissi il verbale di sopralluogo e lasciai i luoghi.

In data 02/12/2024, ho eseguito un secondo sopralluogo, alla presenza della [REDACTED] ausiliario del CTU, incaricato della redazione del libretto impianti, per la verifica del corretto funzionamento della caldaia a servizio dell'appartamento, necessario per la redazione dell'APE.

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

Appartamento in villa sito in Siracusa Trav. Torre Milocca, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 145 p.lla 75 sub. 2.

Descrizione sintetica dei beni

Il bene oggetto di pignoramento è una villetta del tipo bifamiliare ad unica



elevazione f.t. oltre sottotetto non abitabile, sita in Siracusa, Trav. 1 Cozzo Villa 18/A.

Tale immobile è composto da un appartamento al piano terra composto da un open space con ingresso, soggiorno e cucina, un piccolo disimpegno dal quale si accede al bagno e ad una cameretta. Sul prospetto principale, esposto Est è presente una veranda coperta, attualmente utilizzata come vano abitativo, nella fattispecie una seconda camera, la stessa attualmente risulta però priva di separazione a vetri con il vano soggiorno.

All'esterno, sul prospetto Sud è presente una veranda coperta, realizzata con struttura metallica, oltre a una piccola dependance e un bagnetto esterno; infine è presente una scala esterna in ferro per l'accesso al sottotetto.

Il sottotetto ha altezza massima interna di 2,57 m e altezza minima di 0,50 m, con accesso da una scala esterna in ferro. Al suo interno è suddiviso in un vano cucina, una camera priva di luce e aria naturale, un bagno e due vani ripostiglio.

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).

Ho altresì verificato presso il Comune di Siracusa la 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 CR1c:articolo 42 Aree di riordino urbanistico di tipo c – *“Si tratta delle aree per residenza stagionale a bassa densità, prevalentemente edificate senza strumenti particolareggiati e spesso in contrasto con le norme urbanistiche, localizzate a sud della Riserva orientata del Fiume Ciane e Saline di Siracusa fino alla Riserva di Cavagrande del Cassibile, ad esclusione della Penisola Maddalena. Tali aree,*



precedentemente assoggettate in prevalenza a Piano di recupero ai sensi della L.r. 37/85, sono ad oggi essenzialmente dotate di infrastrutturazioni primarie, mentre quelle secondarie sono state programmate in sede di Prg nei termini di minimo inderogabile ai sensi del D.M. 1444/68. Le aree sono prevalentemente orientate alla riqualificazione urbanistica attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria. A tal fine sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica incentivati da particolari prescrizioni per le superfici e le destinazioni d'uso ammesse e piani di lottizzazione in zone di primo impianto, per consentire la realizzazione di nuove costruzioni su aree fondiarie urbanisticamente frazionabili in maniera pertinenziale alle nuove edificazioni

I parametri urbanistici ed edilizi sono: indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 0,09 mq/m; rapporto di copertura (RC): 0,20 mq/mq; Altezza massima (H): m 7,50 Indice di permeabilità (IP): 0,3 mq/mq.

Ho infine verificato presso il dipartimento dell'energia che per l'immobile in esame non esisteva alcun Attestato di Prestazione Energetica e pertanto ho provveduto a redigerlo e depositarlo.

Le coordinate G.P.S. sono: latitudine = 37° 1'17.70"N; 15°15'26.94"E.

Confini e dati catastali.

Trattasi di villetta di tipologia bifamiliare con corte di pertinenza esclusiva estesa metri quadrati cinquecentosette (mq.507) circa, compreso il costruito, confinante a Nord con proprietà dei signor [REDACTED] a Sud con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa e Est con stradella di accesso.



L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 145, particella 75 subalterno 2, contrada Milocca, piano T., z.c.1, categoria A/7, classe 2, vani 4,5, Rendita Catastale Euro 499,67, catastalmente intestato ai

ciascuno per il diritto di proprietà; mentre la corte di pertinenza è riportata nel Catasto Terreni del detto Comune al foglio 145, particella 169, ente urbano, Ha 00.05.00.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

L' immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura, risulta pervenuto

Lucia, in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio Nicola Guarino del 11/04/2007, Repertorio N. 544, Raccolta N. 418, da potere dei coniugi

Ai coniugi il terreno su cui è stato poi costruito l'immobile era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Francesco Grasso, già di Siracusa, in data 24 agosto 1976, repertorio n. 47317, registrato in Siracusa il 14 settembre 1976 al n.3751 e successivo atto di divisione rogato dal Notaio Salvatore Maria Gervasi, di Siracusa, in data 3 aprile 2006, repertorio n.234038, registrato in Siracusa il 10 aprile 2006 al n.1625/1T.

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



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 04/12/2024, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta [REDACTED].

[REDACTED] con sede in Torino (TO),

[REDACTED] Siracusa

- Pignoramento immobiliare del [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] llo 160

Situazione urbanistica dei beni

Dalla documentazione agli atti si rileva che l'immobile fu realizzato relativamente al piano terra in assenza di provvedimenti autorizzativi per lo stesso fu rilasciata dal Comune di Siracusa in data 1 marzo 1996, concessione edilizia in sanatoria n.58/S- 96, pratica n.65/F e successiva concessione edilizia



in sanatoria rilasciata sempre dal detto Comune di Siracusa in data 13 novembre 2000, n.161/2000, pratica edilizia n.842/E, per la realizzazione della copertura a falde del terrazzo di copertura dell'immobile (v. All. 6). Non risulta alcuna pratica per l'abitabilità.

Da quanto riscontrato in sede di sopralluogo e quanto urbanisticamente approvato si rilevano le seguenti difformità:

- Modifiche interne relativamente al piano terra;
- Chiusura verticale di veranda coperta;
- Modifiche di prospetto esterno relativamente al piano terra e al piano di copertura;
- Realizzazione di una veranda coperta sul fronte Sud;
- Realizzazione di una scala in ferro esterna per l'accesso alla copertura;
- Cambio di destinazione d'uso del sottotetto non abitabile in superficie abitabile;
- Realizzazione di una dependance e di un bagno esterno.

Relativamente alle modifiche interne e alle modifiche di prospetto esterne relativa al piano terra, le stesse sono suscettibili di regolarizzazione tramite la presentazione di una pratica SCIA in sanatoria ed il pagamento di un'ammenda di €1.000.

Relativamente alle modifiche di prospetto nel sottotetto, nel quale sono state realizzate due finestre sul fronte Est ed una finestra sul fronte Ovest, le stesse non sono suscettibili di regolarizzazione e pertanto si prevede si ripristinare lo stato autorizzato.

Relativamente alla veranda coperta sul prospetto Est, per la stessa è possibile regolarizzare la chiusura di veranda con superficie vetrata, con il pagamento di



€.25/mq e il posizionamento di una porta finestra che divida il vano soggiorno

dalla veranda. Per tale veranda la destinazione d'uso sarà quella di giardino di

inverno e non quella attuale di vano abitativo nella fattispecie camera-studio.

All'esterno, sul prospetto Sud è presente una veranda coperta, realizzata con

struttura metallica, oltre a una piccola dependance e un bagnetto esterno ed una

scala esterna in ferro per l'accesso al sottotetto.

Relativamente alla dependance e al bagno esterno realizzato sul confine Nord,

nonché alla veranda coperta realizzata sul confine a Sud, se ne prevede la

demolizione in quanto: non rispettano le distanze dal confine; il lotto di terreno

non ha potenzialità edificatoria residua ed infine le strutture non risultano

compatibili con la normativa sismica vigente. Per quanto relativo alla scala

esterna in ferro anche per essa si prevede la rimozione in quanto priva di scheda

tecnica e pertanto essendo una struttura non risulta compatibile con la

normativa sismica vigente.

Si tiene a precisare che benchè il sottotetto non abitabile sia stato autorizzato

con una porta di accesso prospiciente sul prospetto esposto ad Ovest, l'accesso

allo stesso, come descritto nella relazione tecnica allegata alla C.E. in sanatoria

(v. All. 6), era consentito tramite scale di fortuna (ovvero scala non fissa)

Per quanto relativo al cambio di destinazione d'uso del sottotetto in vani

abitabili, si prevede la rimozione degli impianti ivi presenti, la rimozione delle

piastrelle del bagno e della cucina, la chiusura delle finestre non autorizzate e

il ripristino della destinazione d'uso autorizzata. Tale circostanza è dovuta al

fatto che l'altezza media utile dei vani è sia inferiore a 2,70 m, limite classico

per i vani abitabili che inferiore a 2,40 m, limite in deroga del decreto salva

casa.



Analizziamo adesso i costi necessari per sanare i sopra indicati abusi:

- Ammenda per modifiche interne e di prospetto - SCIA in sanatoria	€.1.000,00
- Oneri per chiusura veranda (€.25,00 x 19,50 mq)	€.487,50
- Diritti esame progetto CILA	€.78,00
- Diritti di segreteria CILA	€.46,80
- Spese tecniche per pratica di CILA	€.1.200,00
- Variazione Catastale comprensivo di spese di registrazione docfa	€.500,00
- Pratica SCA	€.600,00
- Diritti esame progetto CILA	€.156,00
- Diritti di segreteria CILA	€.46,80
- Bollo	€.16,00
Totale complessivo	€.4.131,10

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 **€.4.131,10**.

A tale importo occorre aggiungere i costi di demolizione- adeguamenti delle varie opere abusive non regolarizzabili sopra descritte e quantificate con il



vigente prezzario delle opere pubbliche della regione Sicilia 2024, nel Computo

Metrico redatto, (v. All.10) pari a **€8.221,03**.

Costi regolarizzazione + costi demolizioni-adeguamenti =

€4.131,10+€8.221,03 = €12.352,13

Tale importo verrà decurtato al valore finale del fabbricato.

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.

Villetta bifamiliare sita in Siracusa

Il bene oggetto di pignoramento è una villetta del tipo bifamiliare ad unica elevazione f.t. oltre sottotetto non abitabile, sita in Siracusa, Trav. 1 Cozzo Villa 18/A.

Tale immobile è composto da un appartamento al piano terra composto da un open space con ingresso, soggiorno e cucina, un piccolo disimpegno dal quale si accede al bagno e ad una cameretta. Sul prospetto principale, esposto ad Est è presente una veranda coperta, per la quale è prevista la regolarizzazione di chiusura di veranda a mezzo della posa di una porta-finestra che la separi dal soggiorno. L'immobile è circondato da terreno di pertinenza pari a circa 500 mq compreso il costruito.

Lo stesso si presenta in pianta di forma rettangolare, la pavimentazione è in ceramica, il locale bagno e cucina sono piastrellati, le pareti sono rifinite al civile all'interno mentre all'esterno sono intonacate al grezzo. Gli infissi interni sono in legno, mentre gli infissi esterni in PVC con scuretti. Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia; l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a gas, mentre per quanto concerne il riscaldamento e il raffrescamento l'immobile è dotato solamente di un climatizzatore.

L'area di pertinenza esterna è pari a 507 mq compreso il costruito, per quanto



relativo al sottotetto non abitabile, viene valutato pari al 35% della superficie commerciale, la veranda coperta al piano terra viene valutata pari al 50%, mentre il terreno di pertinenza ha un'incidenza del 10% per i primi 25 mq e del 2% per l'eccedenza.

Nel caso in esame la superficie commerciale è la seguente:

VILLETTA POSTA AL PIANO TERRA

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	Correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Cucina – sogg.	43,43	1	43,43	Est-Ovest	Buone
w.c. 1	9,43	1	9,43	Sud	Buone
Camera	11,91	1	11,91	Ovest	Buone
Dis.	1,26	1	1,26	/	Buone
Veranda cop.	19,03	0,50	9,51	Est	Buone
Sottotetto	83,89	0,35	29,36	Ovest	Buone
Giardino	25,00	0,10	2,50		Buone
<u>Giardino</u>	<u>395,00</u>	<u>0,02</u>	<u>7,90</u>		<u>Buone</u>

Tot. 115,30

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, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di compravendita, 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 utile 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, attese le condizioni di manutenzione dell'immobile, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento all'attualità, il valore medio tra quelli indicati dall'OMI di $(960+1200)/2$ €/mq di superficie commerciale, pari a €/mq 1.080.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE [MQ]	€/MQ	VALORE[€]
Villetta	115,30	1.080,00	124.524,00

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 $Va = R/r$.

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 4,20 €/mq a 6,20 €/mq.

Si considera, il valore medio, di quelli sopra riportati, moltiplicato per la superficie commerciale calcolata nel soprastante paragrafo (115,30 mq).

Si può ritenere congruo un canone di affitto pari a €. 600,00/mese, per un reddito lordo annuo di €. 7.200,00. 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:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 7.200,00 \times 0,80 = € 5.760,00$$

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:

$$V_a = € 5.760,00 / 4,0\% = € 144.000,00$$

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

$$V_m = (€ 124.524,00 + € 144.000,00) / 2 = \underline{\underline{€ 134.262,00}}$$

A tale valore occorre decurtare l'importo delle demolizioni- adeguamento relative alle opere realizzate in difformità rispetto all'elaborato approvato e in assenza di provvedimenti autorizzativi sommati all'importo delle spese di regolarizzazione urbanistica e catastale quantificate in **€ 12.352,13**



Pertanto il valore finale dell'immobile è pari a:

Vf= €.134.262,00 - €. 12.352,13 = €. 121.909,87

Tanto doveva la scrivente in ottemperanza all'incarico ricevuto.

* * * * *

Siracusa lì, 04/12/2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Valeria Zizzi

