

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda sezione civile
Esecuzioni Immobiliari

G.d.E. Dott.ssa **Concita Cultrera**
Proc. Esecutiva immobiliare R.G.E. n. **167/2022**

STIMA DEI BENI PIGNORATI

PREMESSO CHE:

- In data 25/11/2022 il sottoscritto Ing. Stefano Spadaro con studio tecnico in San Gregorio (CT), Via Carcara 63A, è stato nominato C.T.U. relativamente al procedimento in epigrafe al fine di stimare, secondo i 9 quesiti posti dal Giudice dell'esecuzione, gli immobili pignorati;
- Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza fissata il 04/04/2023 per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti;
- Il CTU ha iniziato le operazioni peritali ed effettuato il sopralluogo presso il luogo oggetto di causa in data 28/12/2022 (Allegato 1) e attraverso PEC del 13/01/2023 effettuava richiesta di accesso agli atti presso il comune di Rosolini protocollo n.935 del 13/01/2023;
- L'ufficio urbanistica del Comune di Rosolini non ha espletato la richiesta di accesso agli atti entro i termini previsti, il CTU ha richiesto e ottenuto dal Giudice dell'esecuzione una proroga di 40 gg in data 20/03/2023 per l'espletamento delle sue funzioni estimative;
- Il Giudice dell'esecuzione, con verbale del 4/4/2023, rinvia al 10/10/2023 alle h10.00 l'udienza tra le parti.



CIÒ PREMESSO

Il C.T.U. presenta la relazione della consulenza tecnica d'ufficio**1 Identificazione del bene oggetto del pignoramento**

Contrariamente a quanto espresso in toponomastica, il bene della seguente stima ricade nel Comune di Rosolini (SR) in via G. Marconi n°42 (anziché n°48), amministrativamente individuato al nuovo catasto edilizio urbano al foglio 44 della particella 8495 sub.3 (Allegato 2), nell'area geograficamente individuata dalle seguenti coordinate:

- Latitudine: 36°,823247;
- Longitudine: 14°,954587.

Il fabbricato oggetto di pignoramento è indipendente, confinante con le pubbliche via G. Marconi (lato nord-ovest) e via San Francesco (lato ovest), e adiacente alla particella 3317. Nella divisione in zone omogenee del territorio comunale di Rosolini, secondo il D.A. n.435/DRU del 21/9/1998 il bene oggetto del pignoramento rientra nella zona "A" del centro storico - ai sensi dell'art.2 del D.M. n.1444/68 in applicazione della legge n.765/67.

Gli art. 17 e 18 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Rosolini, descrivono la "Zona A" come la parte del territorio comunale interessata da agglomerati o complessi urbani, architettonici, ambientali, aventi caratteristiche specifiche, d'insieme o d'impianto d'interesse storico o naturale.

La suddetta unità immobiliare si articola su due livelli fuori terra, piano T con ingresso su Via G. Marconi e due finestre sul prospetto ad angolo con Via San Francesco, e piano primo, che presentano una finestra e una portafinestra con affaccio su Via G. Marconi e una finestra su via San Francesco.

Internamente l'abitazione si compone di quattro locali al piano terra, con ingresso, bagno e due camere da letto, collegati da vano scala al piano superiore ove presenti cucina, bagno, ripostiglio e terrazza.

Il fabbricato edilizio esternamente si presenta complessivamente in buono stato di manutenzione e conservazione, mentre all'interno evidenzia segni di deterioramento e vetustà così come da ricognizione fotografica (Allegato 3). L'immobile è privo di impianto di riscaldamento ma presenta caldaia e climatizzatore al piano primo, dell'impianto elettrico e idrico non è stata fornita alcuna certificazione.

Si evidenzia inoltre che al momento del sopralluogo il bagno del piano T risulta essere in evidente stato di ristrutturazione e sono stati individuati vizi e relativi abusi edilizi, descritti nel dettaglio nei paragrafi successivi.



2 Stato di possesso degli immobili

Il bene oggetto del pignoramento risulta indivisibile e appartenente

possessori secondo l'atto di compravendita del

3 Eventuali vincoli o oneri

Pur trovandosi all'interno del nucleo storico, il fabbricato non è soggetto a vincoli di tipo paesaggistico e, inoltre, essendo lo stesso indipendente non prevede oneri di spesa di tipo condominiale. Infine, in base all'ispezione ipotecaria (Allegato 5), si attesta che l'unico vincolo presente riguarda l'atto esecutivo o cautelare sulla trascrizione del pignoramento del 7/9/2022 – Registrato particolare 12848 registro generale 16236 – dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Siracusa repertorio 2835 del 22/7/2022. Tale vincolo verrà cancellato e regolarizzato al momento della vendita a spese della procedura.

4 Conformità edilizia ed urbanistica

Così come riporta l'atto di compravendita (Allegato 4), l'immobile oggetto di pignoramento e di stima è una costruzione antecedente allo 01/09/1967 e pertanto probabilmente privo di titolo edilizio, così come dimostra la fallimentare ricerca dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Rosolini nel reperire la relativa documentazione richiesta dal CTU che a tutt'oggi non ha trovato e fornito. Difatti, lo scrivente ha più volte sollecitato in merito il suddetto ente, a mezzo telefonico e PEC (Allegato 6), che ancora non si esprime ufficialmente sull'esistenza o meno del titolo edilizio. Pertanto, il sottoscritto si riserva di fornire una integrazione all'illustrissimo Giudice dell'esecuzione su questo punto in un secondo momento.

Tuttavia, sulla base delle sole planimetrie catastali (Allegato 7), è possibile riscontrare degli abusi edilizi all'interno dell'immobile rispetto allo stato dei luoghi accertato al momento del sopralluogo.

5 Consistenza catastale e commerciale

Al fine di quantificare la consistenza degli immobili da stimare, si considera la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998 (Gaz. Uff. n. 108 del 12 maggio 1998), in quanto appare maggiormente aderente alle recenti disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico delle superficie delle



unità immobiliari è eseguito "a tavolino" sulla base della planimetria catastale ufficiale (Cfr. Allegato 7) e dalla ricognizione dei luoghi effettuata durante il sopralluogo. La superficie catastale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reale dell'appartamento, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 30 cm., delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

	destinazione	Altezza Media [m]	Superficie Reale [m ²]	coeff.	Superficie Commerciale [m ²]
Foglio: 44 Particella: 8495 Subalterno: 3 Piano: T e 1°	Ingresso	3.50	13.80	1.00	13.80
	Camera		19.30	1.00	19.30
	Camera		8.00	1.00	8.00
	Corridoio		4.00	1.00	4.00
	Bagno piano T		6.00	1.00	6.00
	Cucina	3.00	24.40	1.00	24.40
	Bagno piano 1°	2.80	6.80	1.00	6.80
	Ripostiglio	3.10	6.00	1.00	6.00
	Terrazza	3.00	14.25	0.35	5.00
	Muri perimetrali s=50cm Tramezzi interni s=10cm	-	29.90	1.00	29.90
Totale					123,20

6 Valutazione del prezzo di mercato

La valutazione è effettuata paragonando due differenti metodi di valutazione:

- il primo (di cui al punto 6.1) si basa sui valori normali di mercato di immobili simili al fabbricato oggetto di stima opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali;
- il secondo (di cui al punto 6.2) trae origine da valutazioni certe sulla redditività dell'immobile rapportata al saggio di capitalizzazione di analoghi investimenti



aventi il medesimo profilo di rischio e la medesima durata.

La presente stima è stilata secondo criteri prudenziali sulla base delle informazioni raccolte in loco circa la dimensione e la qualità delle finiture di immobili analoghi a quello in esame. È opportuno precisare che, per entrambi i metodi adottati, la superficie dell'appartamento è quella "catastale" così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. La superficie catastale appare particolarmente adatta per arrivare al probabile valore di mercato dei beni immobili in quanto direttamente confrontabili con i prezzi unitari desumibili del mercato medesimo. I due metodi di valutazione descritti possono fornire una visione più completa dell'analisi eseguita.

6.1 Stima sintetica

Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche. Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto (volume vuoto per pieno; superficie totale occupata; canoni di affitto; rendita catastale; ecc.) è possibile risolvere l'equazione:

$$V_x = (\Sigma V / \Sigma p) \Sigma p_x$$

Dove V_x è il valore dell'immobile oggetto della stima, ΣV è la somma dei valori trovati per immobili simili, Σp è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, p_x è la superficie dell'immobile oggetto della stima. Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie catastale che, in prima approssimazione, coincide con la superficie "commerciale", comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile.

Le informazioni raccolte presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del codice zona B1, destinazione residenziale, Comune di Rosolini, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico riporta valori compresi tra €/m² 410 e €/m² 610 (vedi tabella), peraltro condivisibili anche sulla base della personale esperienza dello scrivente, in considerazione del grado di conservazione e della qualità della costruzione.

L'osservazione del mercato d'offerta, sulla base delle caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecniche del bene immobile, implica la decurtazione del *valore di mercato* finale dalla Quotazione O.M.I mediante un coefficiente di ragguglio, di modo da avvicinarsi al più probabile *valore reale*.

Pertanto, per l'immobile oggetto della stima appare congruo e prudenziale desumere il valore di 396,50 €/m², risultante dal prodotto tra il valore di mercato max. e il coefficiente medio di ragguglio che, moltiplicato per la superficie convenzionale/commerciale, ci



fornisce il valore di mercato dell'immobile.

$$V_x = (\sum V / \sum p) \sum p_x = (610 \times 0,65) \times 123,20 = \mathbf{48.848,80 \text{ €}}$$

Tabella 1- Quotazione O.M.I.

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min.	Max		Min.	Max	
Abitazione civili	NORMALE	500	720	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	410	610	L	1,5	2,2	L



Immobile di Confronto			coefficiente di ragguglio
Caratteristiche estrinseche	zona	centrale	0,80
	collegamenti	sufficienti	0,60
	posizione	normale	0,40
	servizi	presenti	0,80
	qualità ambientale	sufficiente	0,60
	qualità urbanistica	sufficiente	0,60
	qualità architettonica	sufficiente	0,60
	mix socio-professionale	sufficiente	0,60
	salubrità	sufficiente	0,60
	congestione	rara	0,80
	tipo di vincolo	nessuno	0,60
Caratteristiche intrinseche e tecniche	vetustà	>50	0,40
	tipologia edilizia	contiguo	0,80
	tipologia costruttiva	muratura	0,80
	luminosità	buona	0,90
	panoramicità	buona	0,90
	livello	terra	0,60
	prospicienza	su strada	0,60
	tamponature	muratura	0,80
	copertura	a tetto	0,90
	finiture		
	esterne	tinteggiatura	0,80
	interne	idropittura	1,00
	servizi igienici	buono stato di conservazione	0,90
	impianto		
	idrico	normale stato di conservazione	0,80
	elettrico	normale stato di conservazione	0,80
	gas	normale stato di conservazione	0,80
	fognario	assente	0,20
	ascensore o montacarichi	assente	0,20
	riscaldamento centralizzato	assente	0,20
	acqua calda centralizzata	assente	0,20
	condizionamento centralizzato	assente	0,20
	fonti energetiche alternativi	assente	0,20
	infissi	alluminio	0,90
	pavimentazione		
	interna	piastrelle in ceramica, cotto o gres	0,80
	esterna	piastrelle in ceramica, cotto o gres	0,80
isolamento	nessuno	0,60	
conservazione	sufficiente	0,60	
manutenzione	discreta	0,80	
coefficiente medio di ragguglio			0,65

6.2 Stima reddituale

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a



partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico sia il più attendibile per valutare gli immobili ad uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Il valore di mercato (V_x) è determinato dalla seguente espressione:

$$V_x = Bf/i$$

- **Bf** è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile secondo la recente normativa "patti in deroga" (canone stimato), al netto delle spese che il possessore deve mediamente sostenere (tale quantità è forfetizzabile nel 30% del canone annuo di locazione virtuale);
- **i** è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio del fabbricato. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione. Considerato il BTP con un rendimento effettivo netto del 3,20% (secondo la quotazione del 15/03/2023) e preso l'incremento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, secondo la pubblicazione mensile dell'ISTAT del mese di marzo 2022 (+8,1%), si considera l'interesse reale $i = 4,90\%$.

Canone stimato in € 350 al mese, reddito lordo annuo 4.200 €

$$V_x = Bf/i = 4.200 \times 0,70/0,049 = \mathbf{60.000 \text{ €}}$$

Tale valore, riferito all'immobile nel suo complesso, è diverso con quanto trovato al § 6.1 e conferma che in generale le quotazioni degli immobili diminuiscono all'aumentare del tasso di interesse reale a parità di canone di locazione. Pertanto, al fine della presente stima si adotta il valore medio ottenuto tra la modalità sintetica e reddituale che fornisce il valore di euro **54.424**.

7 Conclusioni

Lo studio del caso in esame ha consentito di stimare il valore di mercato, quantificandolo in **euro 54.424**, dell'unità immobiliare urbana articolata su due livelli fuori terra collegati da scala interna, individuata amministrativamente al NCEU del Comune di Rosolini al foglio 44 mappale 8495 sub 3 sita in via Guglielmo Marconi, 42 angolo via S. Francesco, sita nel nucleo del centro storico della città.

Inoltre, è stata determinata la prestazione energetica e globale del fabbricato in classe "G" 388,27 kWh/m² anno. (Allegato 8).



8 Allegati

Allegato 1 - Verbale di accesso

Allegato 2 – Visura e mappa catastale

Allegato 3 – Documentazione fotografica

Allegato 4 - Atto di compravendita

Allegato 5 – Ispezione Ipotecaria

Allegato 6 – Raccolta PEC

Allegato 7 – Planimetria catastale

Allegato 8 – Attestato di prestazione energetica

Con la presente relazione, costituita da 10 pagine dattiloscritte e 8 allegati il C.T.U. ritiene di avere assolto il mandato assegnatogli e si riserva di fornire integrazione al punto 4 del presente documento, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento ed eventualità.

Il C.T.U.

Ing. Stefano Spadaro



TRIBUNALE DI SIRACUSA

G.D.E. Dott.ssa **Concita Cultrera**

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. **167/2022**

CTU: ing. **Spadaro Stefano**

Oggetto: **integrazione al punto 4 della CTU**

PREMESSO CHE

- Relativamente alla procedura esecutiva posta in epigrafe e in merito alla conformità edilizia ed urbanistica del relativo immobile oggetto del pignoramento, il sottoscritto attesta che **il fabbricato è stato realizzato ante 1° settembre 1967**, così come dimostrano le planimetrie catastali degli anni '40 (Allegato 9 d'integrazione) e l'atto di compravendita (Allegato 4 della CTU);
- Prima di tale data non era obbligatorio il rilascio del titolo edilizio, motivo per il quale un dato immobile poteva essere privo di documentazione tecnica. Tuttavia, così come attestato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Rosolini sotto sollecitazione dello scrivente (Allegato 10 d'integrazione), **il fabbricato oggetto di pignoramento risulta sprovvisto di titolo edilizio e documentazione tecnica** anche dal 1967 ad oggi;
- Sulla base della sola planimetria catastale del 1992 (Allegato 7 della CTU), è già comunque **possibile riscontrare delle difformità edilizie** all'interno dell'immobile rispetto allo stato di fatto accertato al momento del sopralluogo, dove si evince un ampliamento di volume del locale bagno posto al primo piano.

SI RITIENE CHE

La sopraelevazione del **piano primo è da ritenersi abusiva, non sanabile, soggetta a demolizione.**

Infatti, da un'indagine dal sottoscritto compiuta presso i Servizi Catastali della *Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Siracusa*, attraverso lo storico delle planimetrie, è stato possibile risalire a **documentazione del 1940 che riporta le planimetrie catastali, al foglio 45 mappale 374 sub 1 e sub 2 – 376 sub 2, con la sola rappresentazione del**



piano terra con altezza dei locali di 4,20 m (allegato 10 d'integrazione).

Il piano terra presenta illeciti edilizi per una diversa distribuzione degli spazi interni, quest'ultimi possono essere "sanati" con la presentazione di una CILA tardiva da effettuarsi ai sensi dell'art.6 bis comma 5 del DPR 380/2001, previo pagamento di una sanzione pecuniaria di 1.000 € oltre il costo di 1.000 € circa per la prestazione professionale svolta da un tecnico abilitato all'esercizio.

Difatti, solo nel 1992, anno postumo al 1967 e unica data in cui è presente al catasto la planimetria aggiornata, è stato per la prima volta rappresentato il piano primo che è privo di qualsiasi titolo edilizio.

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

Si procede al computo metrico estimativo per i costi di demolizione per la messa in pristino.

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	<u>LAVORI A MISURA</u>							
1	Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in							
01.03.02	ambito urbano, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti superiore al 50% del ... la sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte. per ogni m³ vuoto per pieno		6,30	7,100	3,200	143,14		
	piano primo		2,30	1,500	3,200	11,04		
	piano primo		2,90	1,300	3,200	12,06		
	SOMMANO m³					166,24	12,13	2'016,49
	Onere di accesso alla discarica per ogni m³ vuoto per pieno					166,24	10,00	1.662,40
	Parziale LAVORI A MISURA euro							3.678.90 €

RICALCOLO DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il nuovo valore di stima scomputato delle somme sopra esposte si ridetermina in **48.746 €**

