

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 11/2021 R.G.

G.E. Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

C.T.U.: Arch. Cristina Intagliata



30/12/2021

INDICE

1. Premessa alla relazione
2. Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale
3. Descrizione delle operazioni peritali
4. Identificazione ed individuazione del bene oggetto del pignoramento
5. **Lotto Unico**
 - a) Descrizione del bene
 - b) Stato di possesso del bene
 - c) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente
 - d) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente
 - e) Altre informazioni per l'acquirente
 - f) Verifica edilizio – urbanistica, abitabilità del bene, destinazione urbanistica e regolarità catastale
 - g) Attestazione di prestazione energetica
 - h) Valutazione complessiva del bene
6. Conclusioni
7. Documenti Allegati

1. Premessa alla relazione

Con provvedimento del 02/06/2021, il sottoscritto Arch. Cristina Intagliata, nata a Siracusa il 19/06/1984, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 993, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, veniva nominato CTU dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio del Tribunale di Siracusa nella procedura esecutiva immobiliare n. 11/2021 R.G.Es..

In data 08/06/2021 il CTU depositava, per via telematica, accettazione d'incarico presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa.

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine sino a 30 giorni prima dell'udienza del 03/12/2021 per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

In data 03/11/2021 il CTU chiedeva al G.E. una proroga di 60 gg per la consegna della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

In data 06/12/2021 il G.E. concedeva la proroga richiesta.

2. Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale

Risulta depositato **Certificato Notarile**, redatto in data 23/03/2021 dal **Notaio** [REDACTED], Notaio in Venezia (VE), iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Venezia.

Il Certificato Notarile, relativo al bene oggetto di pignoramento, veniva redatto per il ventennio precedente il pignoramento del 14/01/2021 (trascrizione del 15/02/2021).

Il bene oggetto di pignoramento veniva identificato catastalmente, ne veniva esaminata la provenienza nel ventennio, individuate le formalità pregiudizievoli ed eventuali altre formalità.

La documentazione ipotecaria e catastale risulta, quindi, completa.

3. Descrizione delle operazioni peritali

Ricerca documentazione catastale ed ipotecaria

Per l'immobile sito in Siracusa alla Via Mattia Preti n. 20 e censito al NCEU del Comune di Siracusa al F. 33 P.IIa 2832 sub. 9 (già P.IIa 1242 sub. 1):

- In data **27/08/2021**, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali (attraverso piattaforma Sister), ha fatto richiesta di planimetria catastale;
- In data **27/08/2021**, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali (attraverso piattaforma Sister), ha fatto richiesta di visura storica per immobile;
- In data **23/11/2021**, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali (attraverso piattaforma Sister), ha fatto richiesta di estratto di mappa;

Osservazioni: Al catasto terreni, l'area sulla quale ricade l'intero stabile, e quindi il bene oggetto di pignoramento, è censita al Foglio 33 Particella 2940.

- In data **23/11/2021** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi di Pubblicità Immobiliare (attraverso piattaforma Sister), ha effettuato ispezione ipotecaria per il bene;

Osservazioni: L'ispezione ipotecaria è stata eseguita per il bene oggetto di pignoramento sia con l'odierna identificazione catastale (dal 03/09/2012, NCEU F. 33 P.IIa 2832 sub. 9) che con la precedente (dall'impianto del 30/06/1987 al 03/09/2012, NCEU F. 33 P.IIa 1242 sub. 1).

Ricerca documentazione edilizio-urbanistica

Il sottoscritto CTU ha proceduto alla ricerca di qualsiasi documentazione edilizio - urbanistica esistente e relativa al bene:

- In data **02/09/2021** (Prot. 96443) presso il Comune di Siracusa – Settore Territorio - Sportello Unico per l'Edilizia - Archivio ha presentato istanza per la verifica dell'esistenza e l'eventuale rilascio di copie relative a titoli abilitativi edilizi e/o pratiche edilizie, certificato di abitabilità relativi al bene oggetto di pignoramento.

Ricerca titolo di provenienza

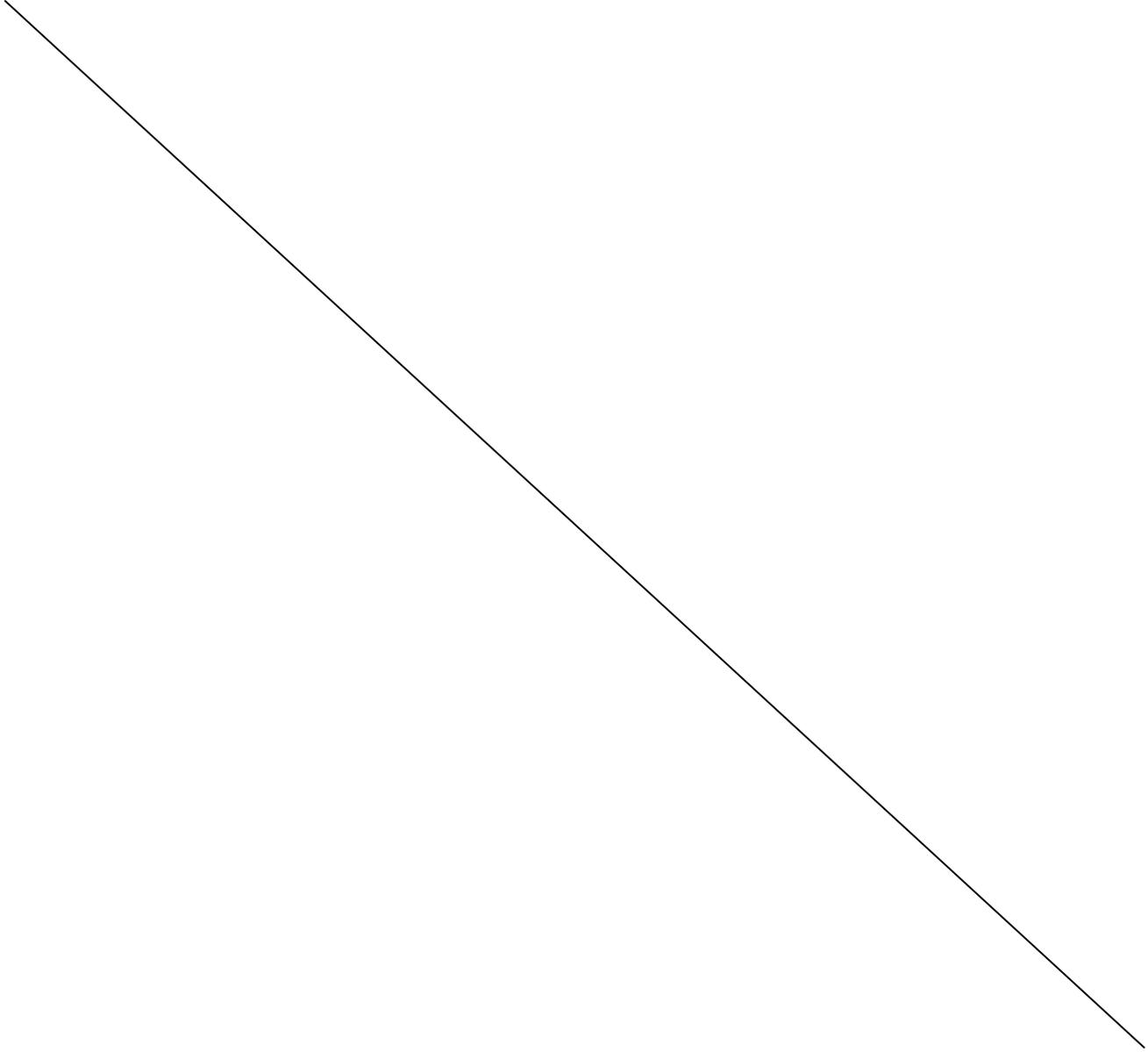
- In data **27/08/2021**, a mezzo email, ha richiesto copia conforme dell'Atto di compravendita del 30/11/2011, stipulato presso il Notaio [REDACTED], N. 6932 del Repertorio e N. 5092 di Raccolta, registrato a Noto il 02/12/2011, trascritto a Siracusa il 05/12/2011 (Registro Particolare 17281 - Registro Generale 23276), tra [REDACTED]

Sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento

A seguito di regolare comunicazione inoltrata alle parti in data 30/08/21, in data **13/09/2021** alle ore 10:30, alla presenza della [REDACTED] (debitore e comproprietaria dell'immobile) e della [REDACTED] [REDACTED] (delegata, in sostituzione della [REDACTED], a presenziare alla seconda parte del sopralluogo), il CTU effettuava il sopralluogo presso l'immobile sito in Siracusa alla Via Mattia Preti n. 20 e censito al NCEU del Comune di Siracusa al F. 33 P.IIa 2832 sub. 9 (già P.IIa 1242 sub. 1).

Il CTU procedeva al rilievo metrico (attraverso strumentazione di tipo laser e tradizionale) e fotografico dell'immobile. Alle ore 11:16 il CTU chiudeva le operazioni peritali.

Osservazioni: La [REDACTED], relativamente agli impianti presenti all'interno del bene, dichiarava al CTU di non essere in possesso della certificazione e libretti di impianto.



4. Identificazione ed individuazione del bene oggetto del pignoramento

Dall' Atto di pignoramento immobiliare, è possibile identificare il seguente bene pignorato:

"Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Siracusa (SR), Via Mattia Preti n. 20 e precisamente:

Appartamento ubicato a piano terra, composto da tre vani ed accessori, confinante con proprietà Sapienza o suoi aventi causa da due lati e con la detta Via Mattia Preti.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa, foglio 33, particella 2832, subalterno 9 (già particella 1242, subalterno 1), cat. A/3, Via Mattia Preti n. 20, piano T, vani 4,5.

Detto immobile con ogni accessorio e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso.

Salvi migliori e più esatti confini."

Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Dal confronto tra i dati specificati nell'Atto di pignoramento immobiliare ed i dati emersi dalla visura storica catastale, reperiti dal CTU in data 27/08/2021 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa **non risultano difformità.**

Osservazioni: Al catasto terreni, l'area sulla quale ricade l'intero stabile, e quindi il bene oggetto di pignoramento, è censita al Foglio 33 Particella 2940.

5. Lotto Unico

a) Descrizione del bene

Il Lotto Unico è costituito dalla quota dalla quota 1/1 dell'immobile sito in Siracusa alla Via Mattia Preti n. 20 e censito al NCEU del Comune di Siracusa al F. 33 P.IIa 2832 sub. 9 (già P.IIa 1242 sub. 1).

Contesto urbano, Ubicazione ed Accessi

Il bene è sito nel Comune di Siracusa, all'interno del quartiere Akradina, ed è ubicato alla Via Mattia Preti con accesso dal civico n. 20.

La zona è servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

(Per una migliore comprensione si confronti la TAV. 1 relativa anche all'inquadramento del bene).

Il bene, secondo il vigente PRG approvato con D.DIR. ARTA 03.08.2007 N. 669, ricade in **Zona B3.2 "Tessuto edificato edificato denso"**, disciplinata dall' art.21 delle N.T.A..

Coordinate GPS

Il bene è ubicato ad una latitudine di 37.52253 e ad una longitudine di 15.171536.

Tipologia

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un piccolo stabile a due elevazioni fuori terra più terrazza.

Il bene risulta edificato con progetto approvato dalla Commissione Edilizia il 26/01/1960, rinnovato il 22/05/1964, prorogato il 10/01/1981 e 31/12/1984.

Allo stato attuale, relativamente al bene, la **superficie lorda coperta** è pari a **77,34 mq** circa. La **superficie netta coperta** è pari a **64,07 mq** circa.

Identificazione catastale

- NCEU - F. 33 P.IIa 2832, Sub. 9, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 78 mq, Rendita Euro 348,61.

(Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.)

Osservazioni: Al catasto terreni, l'area sulla quale ricade l'intero stabile, e quindi il bene oggetto di pignoramento, è censita al Foglio 33 Particella 2940.

Confini

Il bene confina a nord con vano scala condominiale ed altra unità immobiliare urbana, ad est con area

condominale comune, a sud con la Via Mattia Preti, ad ovest con area esterna relativa ad altra unità immobiliare urbana.

Distribuzione interna

Attraverso porta d'ingresso su vano scala condominiale, si accede ad un **Ingresso** di superficie pari a 7,50 mq circa. Dall'Ingresso si accede:

- alla **Cucina-Pranzo** di superficie pari a 22,20 mq circa. Dalla Cucina-Pranzo si accede al vano **Lavanderia** di superficie pari a 2,10 mq circa;
- ad un **Bagno** di superficie pari a 4,90 mq circa;
- ad una **Camera** di superficie pari a 13,94 mq circa;
- ad una **Camera** di superficie pari a 13,43 mq circa.

L'immobile è dotato di area esterna di superficie pari a 9,40 mq circa.

(Per una migliore comprensione si confronti la TAV. 1 relativa anche alla planimetria del bene).

Strutture

Lo stabile presenta struttura in muratura e solaio in latero-cemento.

Finiture _ **Prospetti esterni**

I prospetti risultano intonacati e finiti con strato di pittura color verde. Gli infissi sono in legno con vetro semplice e dotati di persiane in legno.

Interno

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica color bianco, ad eccezione della Cucina-Pranzo che presenta pavimentazione in gres effetto parquet chiaro. Le pareti sono intonacate e finite con strato di pittura color giallo chiaro. Il Bagno è rivestito con piastrelle in ceramica color bianco. Presenta i seguenti apparecchi igienico-sanitari: mobile lavabo, vaso igienico e bidet, vasca.

Impianti

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, era possibile riscontrare la presenza di impianto elettrico ed impianto idrico-fognante, impianto telefonico ed antenna tv, impianto citofonico, impianto di condizionamento con apparecchi del tipo split. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante scaldabagno a gas con bombola. Non è stata riscontrata la presenza di impianto di riscaldamento.

Osservazioni: In fase di sopralluogo, la ██████████, relativamente agli impianti presenti all'interno del bene, dichiarava al CTU di non essere in possesso della certificazione e libretti di impianto.

Condizioni manutentive del bene

Alla data di sopralluogo, il bene si trovava nel complesso in sufficienti condizioni manutentive.

Dotazioni Condominiali

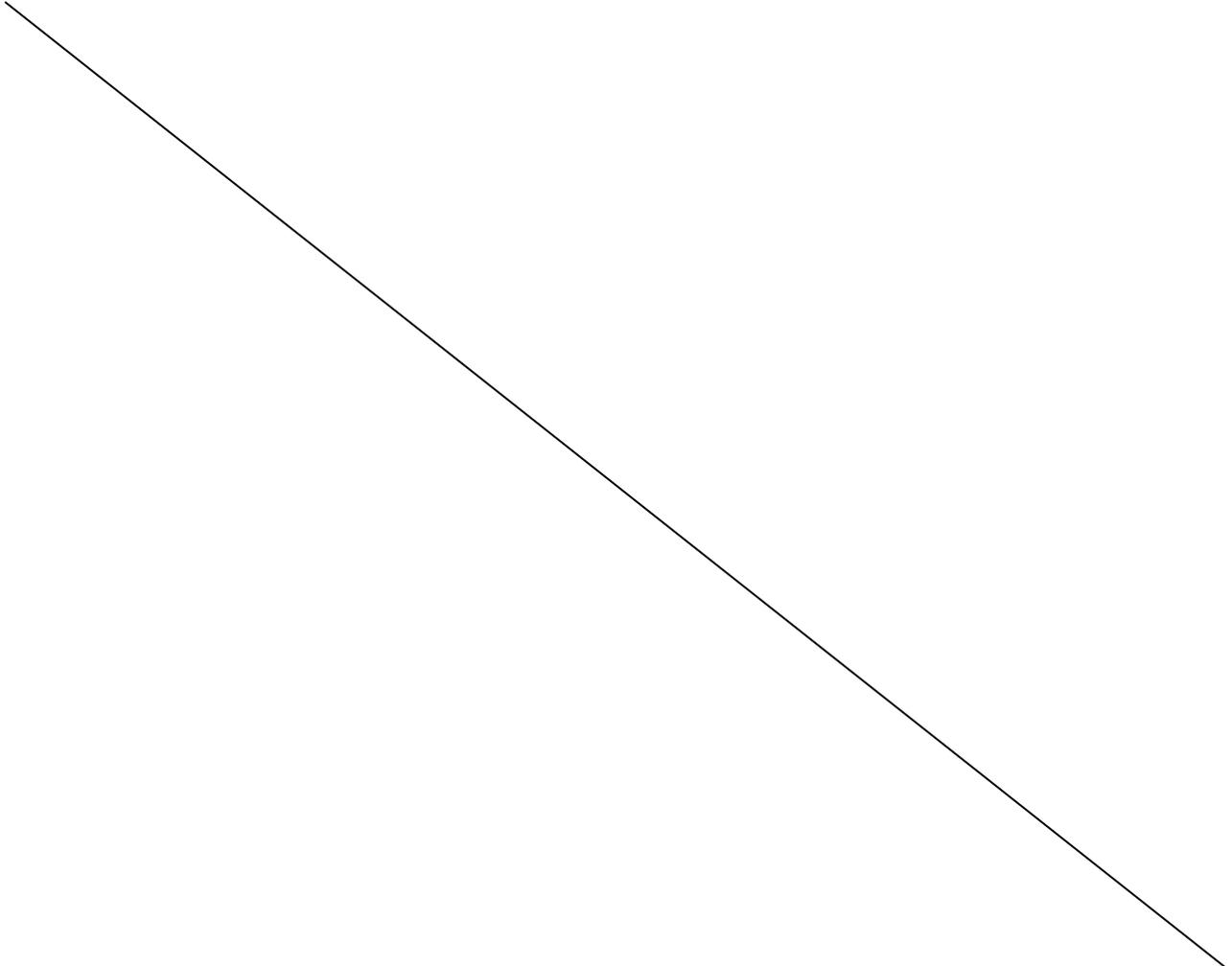
Secondo le dichiarazioni rese dalla [REDACTED] al sopralluogo, per lo stabile, all'interno del quale è inserito il bene, risulta istituito (dalla data del 19/02/2021) un condominio denominato "Condominio Preti".

Pertinenze ed Accessori

Da atto di compravendita non risultano pertinenze e/o accessori.

Parti comuni

Da atto di provenienza, *"è compresa nella vendita la comproprietà proporzionale di tutte le parti comuni a norma di legge e per lo stato dei luoghi"*.



b) Stato di possesso del bene

Dalla visura ipotecaria e dall'Atto di Compravendita stipulato presso il Notaio [REDACTED] in data 30/11/2011, N. 6932 del Repertorio e N. 5092 di Raccolta, registrato a Noto il 02/12/2011, trascritto a Siracusa il 05/12/2011 (Registro Particolare 17281 - Registro Generale 23276), tra [REDACTED]

[REDACTED] la proprietà del bene per l'intero risulta dei [REDACTED] in regime di comunione legale di beni.

Da quanto riscontrato in fase di sopralluogo, il bene risulta abitato dai debitori e dalle figlie minori.

Proprietari precedenti nel ventennio

- dal 30/11/2011 ad oggi, [REDACTED]

- dal 29/08/2011 al 30/11/2011, [REDACTED]

- dal 14/10/1977 al 29/08/2011, [REDACTED]

Titolo di proprietà

- Atto di Compravendita stipulato presso il Notaio [REDACTED] in data 30/11/2011, N. 6932 del Repertorio e N. 5092 di Raccolta, registrato a Noto il 02/12/2011, trascritto a Siracusa il 05/12/2011 (Registro Particolare 17281 - Registro Generale 23276), tra [REDACTED]

c) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico
dell'acquirente

La visura ipotecaria è stata eseguita anche con la precedente identificazione catastale (NCEU 33 P.IIa 1242, Sub. 1).

Domande giudiziali e altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite non risultano domande giudiziali e altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico

Sullo stabile all'interno del quale è inserito il bene non risultano vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico.

Inoltre, relativamente al Piano Paesaggistico Regionale degli ambiti 14 e 17 della provincia di Siracusa, l'area sulla quale sorge lo stabile ricade all'interno del Paesaggio Locale 10 "Balza costiera urbanizzata di Siracusa" (art. 30).

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Dalle ispezioni ipocatastali eseguite non risultano trascritti atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.

Altri pesi e limitazioni d'uso

Poiché da un confronto tra lo stato dei luoghi ed i titoli urbanistico-edilizi rilasciati risultano alcune difformità, l'eventuale aggiudicatario dovrà procedere alla loro regolarizzazione, sostenendo i seguenti costi:

- Costo per SCIA in Sanatoria pari ad euro 1.500,00 euro circa (sole Spese Tecniche, escluse Spese Vive);
- Costo per abitabilità pari a 1.000,00 euro circa (sole Spese Tecniche, escluse Spese Vive);
- Costo per aggiornamento catastale pari a 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche).

Totale = 3.050,00 euro circa.

- d) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

La visura ipotecaria è stata eseguita anche con la precedente identificazione catastale (NCEU 33 P.IIIa 1242, Sub. 1).

Iscrizioni pregiudizievoli

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
a favore di [REDACTED]
e contro [REDACTED]
[REDACTED]
ISCRITTA il 05/12/2011 al n° 23277 di Registro Generale e al n° 3539 di Registro Particolare
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 6933/5093 del 30/11/2011
gravante su:
- Immobile Comune Siracusa (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F. 33 P.IIIa 1242, Sub. 1**;

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di [REDACTED]
e contro [REDACTED]
[REDACTED]
TRASCritto il 15/02/2021 al n° 2693 di Registro Generale e al n° 2156 di Registro Particolare
Pubblico Ufficiale UFF.GIUDIZ.TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 38 del 14/01/2021
gravante su:
- Immobile Comune Siracusa (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F. 33 P.IIIa 2832, Sub. 9**;

e) Altre informazioni per l'acquirente

Esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene

Dalle ispezioni catastali effettuate, non risultano censi, livelli o usi civici gravanti sul bene.

Spese condominiali ordinarie

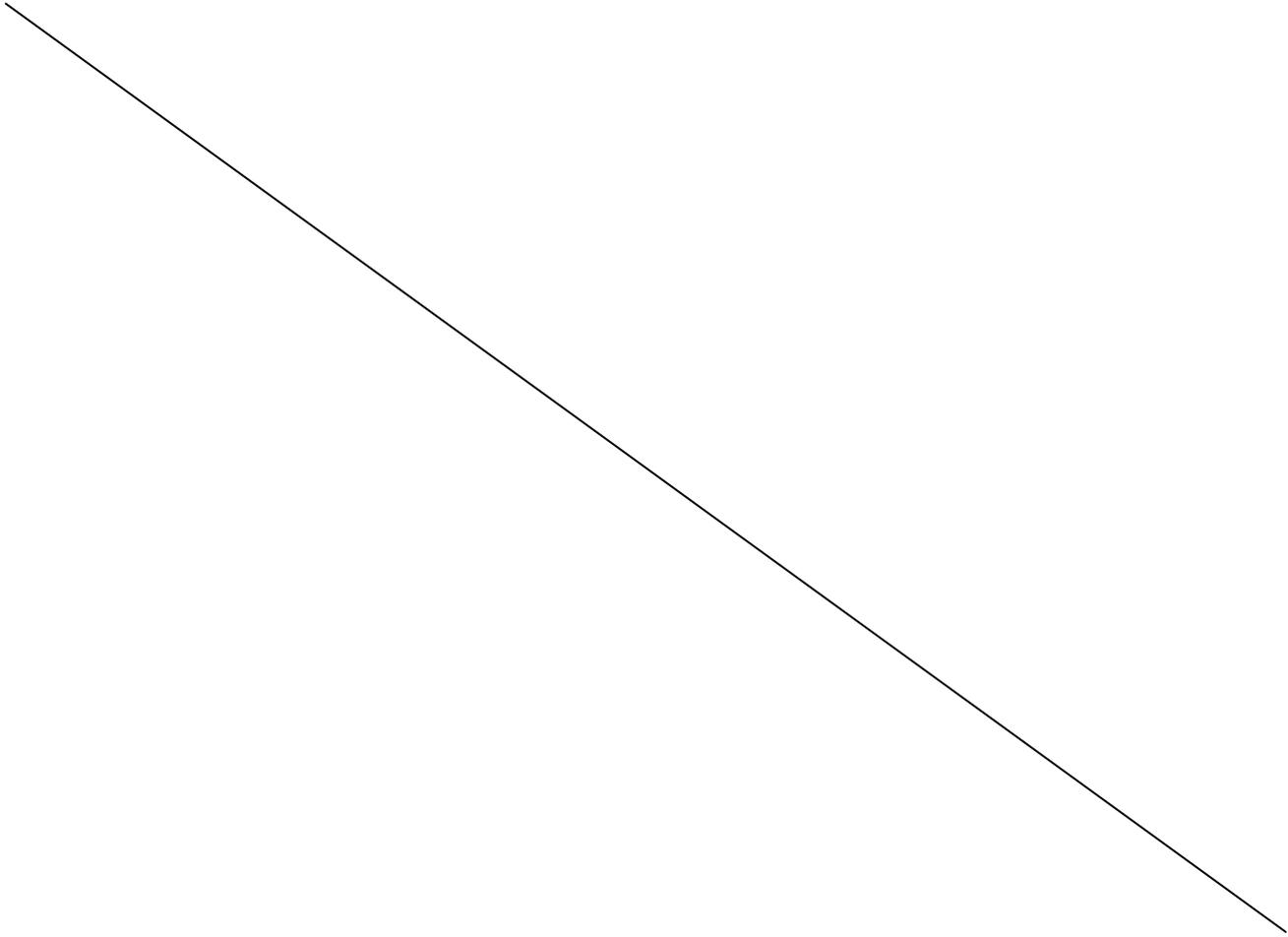
Secondo le dichiarazioni rese dalla [REDACTED] al sopralluogo, le spese condominiali sono pari ad euro 15,00 mensili.

Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

Alla data di sopralluogo, non risultano spese straordinarie già deliberate.

Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna

Secondo le dichiarazioni rese dalla [REDACTED] al sopralluogo, non risultano spese condominiali scadute e non pagate.



f) Verifica edilizio – urbanistica, abitabilità del bene, destinazione urbanistica e
regolarità catastale

Regolarità edilizio – urbanistica

In data 02/09/2021 (Prot. 96443) presso il Comune di Siracusa – Settore Territorio - Sportello Unico per l'Edilizia - Archivio, il CTU ha presentato istanza per la verifica dell'esistenza e l'eventuale rilascio di copie relative a titoli abilitativi edilizi e/o pratiche edilizie, certificato di abitabilità relativi al bene oggetto di pignoramento.

Dalle ricerche eseguite dai tecnici dell' Archivio, è risultata la seguente documentazione:

- progetto approvato il 26/01/1960 (istanza del 26/12/1959, [REDACTED]) per la realizzazione di un fabbricato sviluppato su piano terra e piano primo nell'area ubicata alla ex Via Monteleoni (oggi Via Mattia Preti n. 20). Tale progetto è stato rinnovato il 22/05/1964, prorogato il 10/01/1981 e 31/12/1984.

Osservazioni: Dalle ricerche eseguite dai tecnici dell' Archivio, risultano anche:

- un'istanza del 16/10/1958 (ditta [REDACTED]) per l'approvazione di un progetto per la costruzione, sulla stessa area edificabile, di un fabbricato su piano terra composto da tre appartamenti. Tale progetto risulta respinto;
- un'istanza del 02/08/1962 (ditta [REDACTED]) per l'approvazione di un altro progetto sulla stessa area edificabile. Anche tale progetto risulta respinto;
- una Concessione in Sanatoria n. 169/2000 del 28/11/2000 (istanza del 30/04/1999), in testa alla ditta [REDACTED], per la regolarizzazione di un vano residenziale con annesso locale tecnico e stenditoio coperto, ubicati al piano secondo (terrazza) del medesimo stabile nel quale si trova anche l'immobile oggetto di pignoramento;
- una Concessione in Sanatoria in testa alla ditta [REDACTED], per la regolarizzazione di un vano ubicato al piano secondo (terrazza) del medesimo stabile nel quale si trova anche l'immobile oggetto di pignoramento.

Per il bene oggetto di pignoramento, dal sopralluogo eseguito dallo scrivente CTU, rispetto al progetto approvato il 26/01/1960, risultano le seguenti difformità:

- differente accesso al bene da area esterna. Da progetto si accedeva al bene attraverso porta d'ingresso prospiciente direttamente su area esterna condominiale lato sud. Alla data odierna, si accede al bene attraverso vano scala comune prospiciente su area esterna condominiale lato est;
- difformità sui prospetti, relativamente al numero di aperture ed alla loro dimensione;
- difformità nella distribuzione interna e nella destinazione dei vani.

Per la regolarizzazione di tali difformità non risultano titoli edilizi rilasciati o pratiche in corso di definizione.

Osservazioni: Gli elaborati grafici a corredo della Concessione in Sanatoria n. 169/2000 del 28/11/2000 (istanza del 30/04/1999), in testa alla ditta [REDACTED], relativamente al piano terra, rappresentano alcune di queste difformità. Le stesse, quindi, erano già presenti nell'anno 1999. Oggetto della Concessione in Sanatoria risulta essere un vano residenziale con annesso locale tecnico

e stenditoio coperto, ubicati al piano secondo del medesimo stabile. Si ritiene, pertanto, che tale titolo edilizio non abbia regolarizzato le difformità del bene oggetto di pignoramento ubicato al piano terra, seppur rappresentate negli elaborati grafici a corredo della Concessione in Sanatoria stessa.

Risulta anche un verbale dei Vigili Urbani redatto in data 20/12/1984, a seguito di sopralluogo eseguito presso lo stabile. Dal verbale redatto, per il piano terra risulta : *“La superficie ed il volume occupato da questo piano sono conformi al progetto approvato il 26-1-1960. Sia l’interno che l’esterno del fabbricato si presenta finito in ogni sua parte. Sono state rilevate delle variazioni nelle aperture (finestre e porte) che vengono riportate in rosso nella planimetria.”*

A seguito del sopra citato verbale, non risultano presentate istanze per la regolarizzazione delle difformità rilevate anche dai Vigili Urbani in data 20/12/1984.

Sanabilità

L’eventuale aggiudicatario, pertanto, dovrà procedere con la presentazione di pratica di regolarizzazione edilizia, c.d. SCIA in Sanatoria, a firma di un tecnico abilitato.

Le difformità riscontrate sono soggette al pagamento di una sanzione pecuniaria variabile tra 516,00 euro e 5.164,00 euro, stabilita dall’ufficio comunale in relazione alla variazione di valore dell’immobile.

- Costo per SCIA in Sanatoria : 1.500,00 euro circa (sole Spese Tecniche)

Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, sanzioni etc...).

Abitabilità del bene

Per il bene non risulta rilasciata alcuna Autorizzazione di Abitabilità.

In seguito alla regolarizzazione edilizia, l’eventuale aggiudicatario dovrà procedere all’ottenimento di Abitabilità per il bene (Pratica SCA - Segnalazione Certificata di Agibilità).

- Costo per abitabilità: 1.000,00 euro circa (sole Spese Tecniche)

Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, sanzioni etc...).

Destinazione urbanistica del bene

Il bene, secondo il vigente PRG approvato con D.DIR. ARTA 03.08.2007 N. 669, ricade in **Zona B3.2 “Tessuto edificato edificato denso”**, disciplinata dall’ art.21 delle N.T.A..

Trattandosi di bene inserito all’interno di uno stabile, per lo stesso non si è ritenuto necessario produrre Certificato di Destinazione Urbanistica.

Regolarità catastale

Rispetto alla planimetria catastale presentata in data 05/10/2011 (Prot. SR0189602), sono state riscontrate le seguenti difformità:

Arch. Cristina Intagliata – via Ferla n. 12, 96100 Siracusa (SR)
Tel. 338.1539787 pec: cristina.intagliata@archiworldpec.it

- demolizione di tramezzi tra ex vano camera ed ex vano cucina, e tra ex disimpegno ed ex vano camera, per la realizzazione di ampio vano Cucina-Pranzo;
- realizzazione di piccolo vano Lavanderia all'interno del vano Cucina-Pranzo;
- spostamento di tramezzo tra ingresso e vano camera e chiusura di ex vano soggiorno per la realizzazione di altro vano camera;

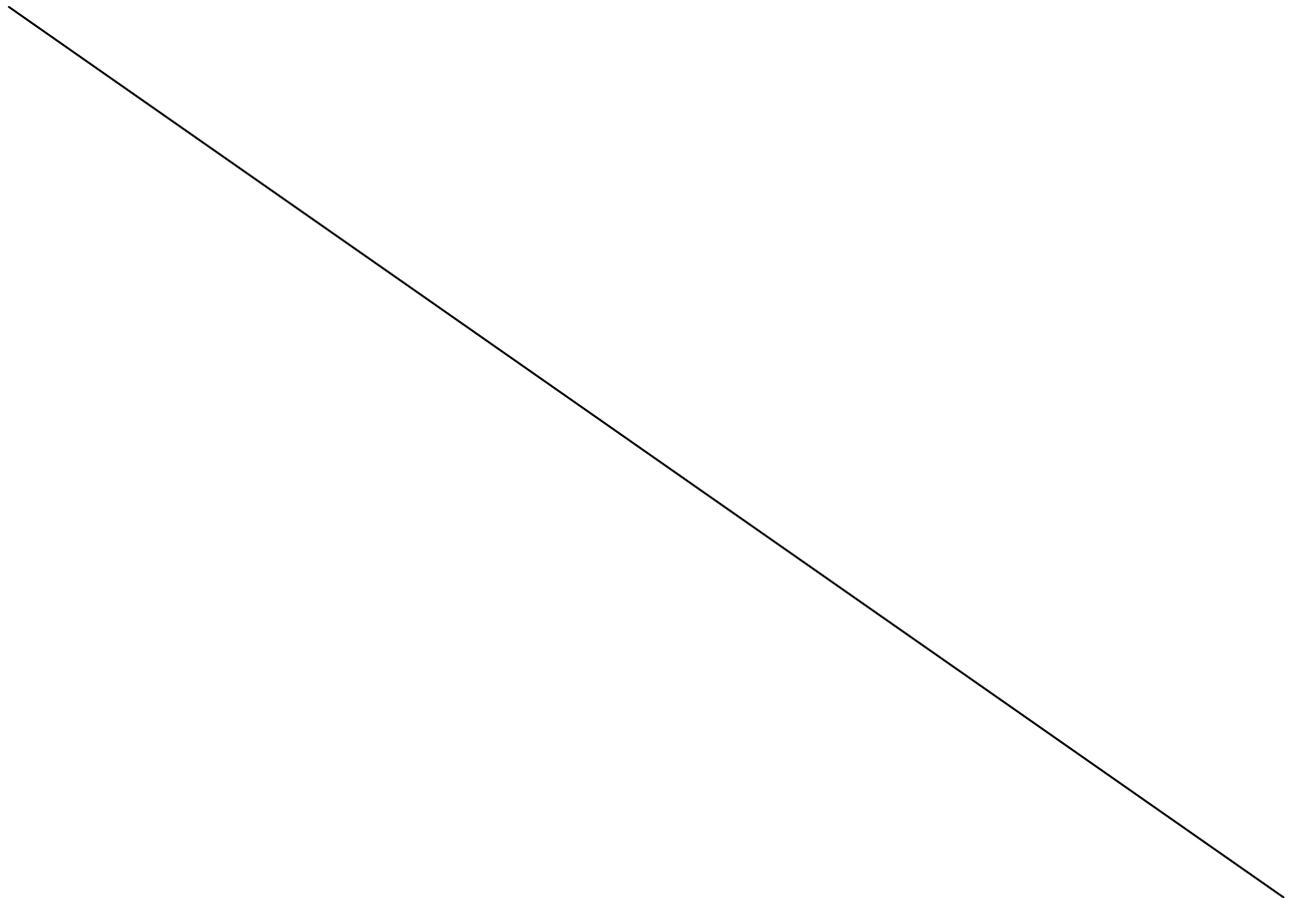
Trattandosi di diversa distribuzione degli spazi interni, in seguito alla regolarizzazione edilizia, si dovrà procedere alla presentazione di planimetria catastale aggiornata, mediante DOCFA di accatastamento.

- Costo per aggiornamento catastale: 550,00 euro circa (Spese vive euro 50,00 + Spese Tecniche euro 500,00).

Si riassumono di seguito i costi che l'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere:

- Costo per SCIA in Sanatoria pari ad euro 1.500,00 euro circa (sole Spese Tecniche, escluse Spese Vive);
- Costo per abitabilità pari a 1.000,00 euro circa (sole Spese Tecniche, escluse Spese Vive);
- Costo per aggiornamento catastale pari a 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche).

Totale = 3.050,00 euro circa.



g) Attestazione di prestazione energetica

Dal 07/06/2021 è possibile trasmettere un APE esclusivamente in forma digitale attraverso il portale APE-Sicilia. (<https://www.apesicilia.enea.it>).

La ricerca di Attestato di Prestazione Energetica è stata fatta sul portale siciliano dell'energia (<http://www.catastoenergetico.regione.sicilia.it>) all'interno della sezione Catasto Energetico Fabbricati - Visura APE (www.cefa.energia.sicilia.it/visura).

All'interno del citato sito, nella sezione Visura APE del Catasto Energetico Fabbricati, è possibile verificare l'esistenza di Attestato di Prestazione Energetica, regolarmente registrato, inserendo la provincia ed il comune dove è sito il bene ed i riferimenti catastali dello stesso.

Il sottoscritto CTU ha, così, provveduto alla ricerca di Attestato di Prestazione Energetica inserendo:

- Provincia: **SIRACUSA**;
- Comune: **SIRACUSA**;
- RIFERIMENTI CATASTALI OBBLIGATORI
- Foglio: **33**;
- Particella: **2832**;
- Subalterno: **9**;

Dalla ricerca con i parametri sopra citati, **il bene non risulta presente nell'archivio elettronico del catasto fabbricati.**

Osservazioni: La verifica è stata eseguita anche con la precedente identificazione catastale (NCEU F. 33 P.IIa 1242 sub. 1). Anche con la precedente identificazione catastale, il bene non risulta presente nell'archivio elettronico del catasto fabbricati.

Con buona probabilità, **per il bene oggetto di pignoramento non è stato redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica.**

Si rende, quindi, necessario redigere Attestato di Prestazione Energetica.

Come risulta anche dal verbale delle operazioni peritali, i debitori, per gli impianti presenti, non risultano in possesso della relativa certificazione e dei libretti di impianto.

L'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto di impianto debba essere allegato all'Attestato di Prestazione Energetica.

Il soggetto certificatore, fermo restando quanto stabilito dal suddetto comma, deve trasmettere, obbligatoriamente, il libretto di impianto compilato anche nella parte dell'eventuale rapporto di controllo di efficienza energetica in caso di presenza di rete di alimentazione attiva.

Poiché per l'impianto di condizionamento presente all'interno dell'immobile non è stato possibile reperire il libretto di impianto, il sottoscritto CTU non ha potuto provvedere alla redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica, con conseguente registrazione al Catasto Energetico Regionale.

La redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica potrà essere effettuata soltanto entrando in possesso di tale libretto di impianto. Nel caso il libretto di impianto non sia stato rilasciato o non risulti aggiornato, la compilazione dello stesso spetta al responsabile dell'impianto, cioè il proprietario oppure un eventuale terzo designato dal proprietario stesso.

Per le motivazioni di cui sopra, per il bene censito al Catasto Fabbricati al F. 33 P.IIa 2832 sub. 9, allo stato, **non è possibile redigere Attestato di Prestazione Energetica.**

h) Valutazione complessiva del bene

Per giungere alla valutazione del bene oggetto di stima sono stati utilizzati il metodo analitico ed il metodo sintetico-comparativo.

Calcolo della superficie commerciale

La **superficie dei vani principali e degli accessori diretti** comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali è pari a **77,34 mq**.

La **superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento** (area esterna) è pari a **3,76 mq** (40% di 9,40 mq).

La **superficie commerciale** è, quindi, pari a **81,10 mq**.

Stima mediante metodo analitico

Il procedimento analitico si basa sulla capacità di un immobile di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato, in quanto la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, e pertanto ne rappresenta indirettamente anche il valore.

La stima mediante metodo analitico è basata sulla capitalizzazione della redditività annua di immobili di pari caratteristiche ed in condizioni di manutenzione sufficienti, nei pressi della zona in cui l'immobile ricade.

Il prezzo medio di locazione per immobili aventi caratteristiche tipologiche, epoca costruttiva e stato manutentivo pari a quello in oggetto e situati nella stessa zona di Siracusa è di circa 300,00 €/mensili.

Peraltro, da un attento esame della Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (Anno 2021 - Semestre 1°), per il comune di Siracusa e per la Fascia/zona Periferica (BOSCO MINNITI-VIALE ZECCHINO-F.JUVARA-DIODORO SICULO-P.NOVELLI-A.SPECCHI-FILLIOLEJ-MONTELEONE-S.FERRERO-PRETI-VANVITELLI-DECAPRIO), per abitazioni di tipo economico in condizioni manutentive normali, il valore di locazione (€/mq x mese) si attesta intorno ai 2,80/4,20 €/mq x mese.

Quindi, applicando la formula $V_m = R_n / r$

detraendo il 10% per tutte le spese di gestione del bene, per risalire al più probabile valore di mercato dell'immobile si ottiene $R_n = 270,00 \text{ €} \times 12 \text{ mesi} = \text{€} 3.240,00$

capitalizzando per $r = 3,80\%$ si ottiene il valore analitico

$$V_1 = \text{€} 3.240,00 / 0,038 = \text{€} 85.263,16$$

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Il procedimento si basa sulla ricerca del più probabile valore venale del bene attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per beni di pari caratteristiche ed in condizioni di manutenzione sufficienti.

Il valore di mercato per immobili aventi caratteristiche tipologiche, epoca costruttiva e stato manutentivo pari a quello in oggetto e situati nella stessa zona di Siracusa è di circa 850,00 €/mq.

Peraltro, da un attento esame della Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (Anno 2021 - Semestre 1°), per il comune di Siracusa e per la Fascia/zona Periferica (BOSCO MINNITI-VIALE ZECCHINO-F.JUVARA-DIODORO SICULO-P.NOVELLI-A.SPECCHI-FILLIOLEJ-MONTELEONE-S.FERRERO-PRETI-VANVITELLI-DECAPRIO), per abitazioni di tipo economico in condizioni manutentive normali, il valore di mercato si attesta intorno ai 680,00/1.000,00 €/mq.

Il valore del bene, pertanto, è

$$V_2 = \text{€/mq } 850,00 \times 81,10 \text{ mq} = \text{€ } 68.935,00$$

Stima del bene

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto si ottiene mediando i valori ricavati con i precedenti metodi di stima

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = \text{€ } 77.100,00$$

Valore locativo del bene

Il prezzo medio di locazione per immobili aventi caratteristiche tipologiche, epoca costruttiva e stato manutentivo pari a quello in oggetto e situati nella stessa zona di Siracusa è di circa 300,00 €/mensili.

$$V = \text{€/mq } 3,70 \times 81,10 \text{ mq} = \text{€/mese } 300,00$$

Peraltro, da un attento esame della Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (Anno 2021 - Semestre 1°), per il comune di Siracusa e per la Fascia/zona Periferica (BOSCO MINNITI-VIALE ZECCHINO-F.JUVARA-DIODORO SICULO-P.NOVELLI-A.SPECCHI-FILLIOLEJ-MONTELEONE-S.FERRERO-PRETI-VANVITELLI-DECAPRIO), per abitazioni di tipo economico in condizioni manutentive normali, il valore di locazione (€/mq x mese) si attesta intorno ai 2,80/4,20 €/mq x mese.

Valutazione della quota (nel caso di quota indivisa)

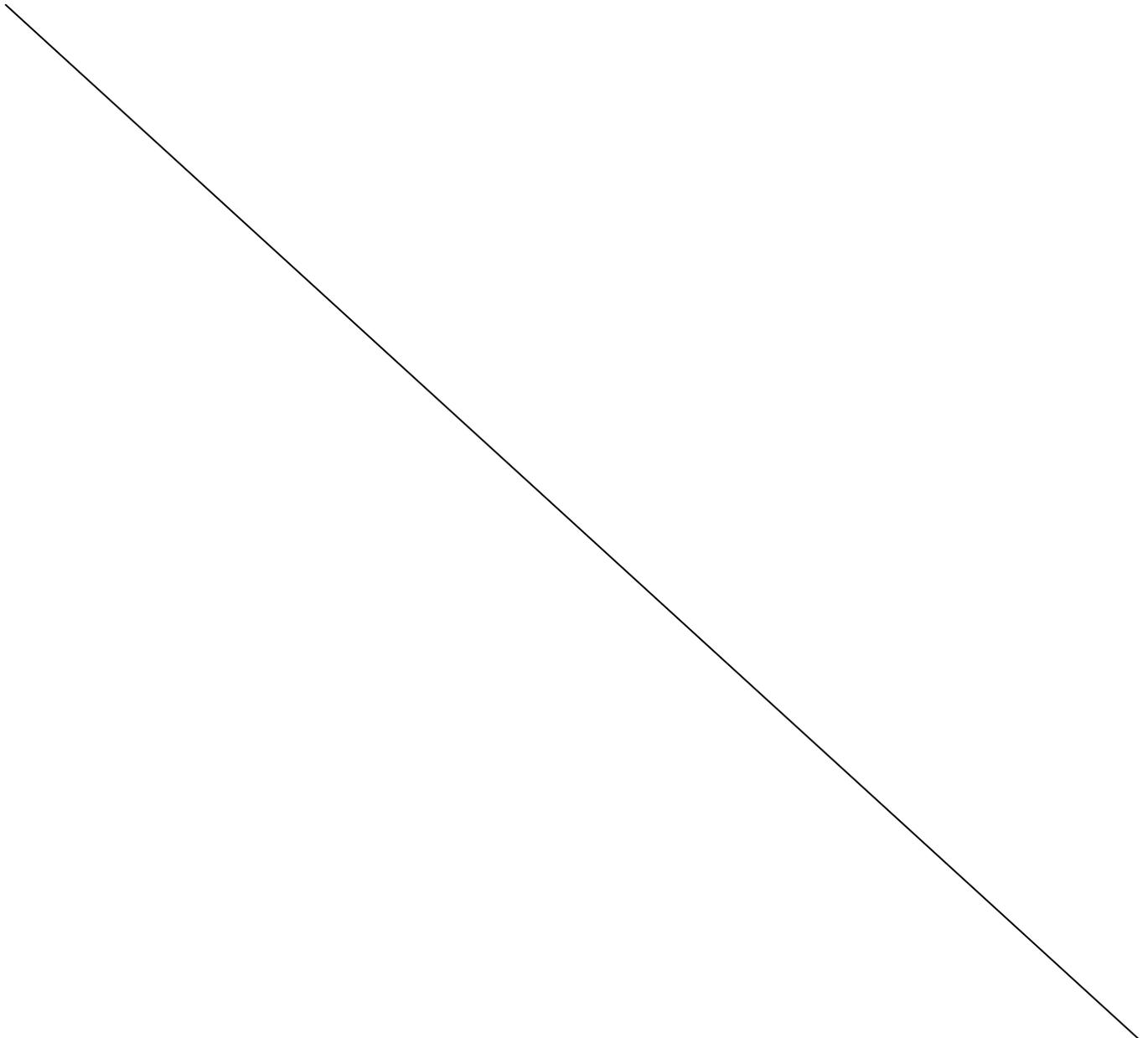
Non trattasi di quota indivisa.

Stima finale del bene

Il valore venale del bene, al netto di circa 3.050,00 euro:

- Costo per SCIA in Sanatoria pari ad euro 1.500,00 euro circa (sole Spese Tecniche, escluse Spese Vive);
- Costo per abitabilità pari a 1.000,00 euro circa (sole Spese Tecniche, escluse Spese Vive);
- Costo per aggiornamento catastale pari a 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche),
è pari a **V = 74.050,00 euro** (euro 77.100,00 - euro 3.050,00).

Il valore del **Lotto Unico** è pari a **74.050,00 euro**.



6. Conclusioni

Si riassumono i risultati della Valutazione complessiva del Lotto Unico:

Lotto Unico

Valore venale del bene = 77.100,00 euro.

- Costo per SCIA in Sanatoria = 1.500,00 euro circa (sole Spese Tecniche, escluse Spese Vive);
- Costo per abitabilità = 1.000,00 euro circa (sole Spese Tecniche, escluse Spese Vive);
- Costo per aggiornamento catastale = 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche),

Valore finale = 74.050,00 euro.

Il sottoscritto CTU, ringrazia per la fiducia accordata e, ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione di stima completa di allegati, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice incaricato per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Siracusa lì, 30/12/2021

il C.T.U. : Arch. Cristina Intagliata



7. Documenti Allegati

- **ALLEGATO 1_** Verbale operazioni peritali;
- **ALLEGATO 2_** Copia dell'istanza presentata in data 02/09/2021 presso il Comune di Siracusa – Settore Territorio - Sportello Unico per l'Edilizia – Archivio per la verifica dell'esistenza e l'eventuale rilascio di copie relative a titoli abilitativi edilizi e/o pratiche edilizie, certificato di abitabilità relativi al bene oggetto di pignoramento;
- **ALLEGATO 3_** Estratto di mappa F. 33 P.IIa 2940;
- **ALLEGATO 4_** Visura storica per immobile NCEU Comune di Siracusa F. 33 P.IIa 2832 sub. 9;
- **ALLEGATO 5_** Planimetria catastale immobile NCEU Comune di Siracusa F. 33 P.IIa 1242 sub. 1 (precedente identificazione catastale);
- **ALLEGATO 6_** Elenco sintetico delle formalità in cui risulta presente il bene (Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa F. 33 P.IIa 2832 sub. 9);
- **ALLEGATO 7_** Elenco sintetico delle formalità in cui risulta presente il bene (Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa F. 33 P.IIa 1242 sub. 1 - precedente identificazione catastale);
- **ALLEGATO 8_** Atto di Compravendita stipulato presso il Notaio [REDACTED] in data 30/11/2011, N. 6932 del Repertorio e N. 5092 di Raccolta, registrato a Noto il 02/12/2011, trascritto a Siracusa il 05/12/2011 (Registro Particolare 17281 - Registro Generale 23276), tra [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- **ALLEGATO 9_** Istanza al Sindaco del Comune di Siracusa del 26/12/1959, ditta [REDACTED] [REDACTED] per il rilascio di autorizzazione alla realizzazione di un fabbricato per civile abitazione;
- **ALLEGATO 10_** Elaborato Grafico del progetto approvato il 26/01/1960 e rinnovato il 22/05/1964 dalla Commissione Edilizia;
- **ALLEGATO 11_** Istanza al Sindaco del Comune di Siracusa del 22/02/1964, ditta [REDACTED] [REDACTED], per il rinnovo del progetto per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione;
- **ALLEGATO 12_** TAV. 1- Inquadramento e Planimetria Immobile;
- **ALLEGATO 13_** Rilievo fotografico;