

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda Sezione Civile

Dott.ssa Concita Cultrera

RELAZIONE TECNICA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 117/2020 R.G.Es.

Promossa da:

Banca Imola SpA e per conto di essa dalla *Cribis Credit Management srl*, C.F. 04133770372, con sede a Bologna, Via della Beverara n. 19, rappresentata e difesa dall'avv. Davide Compagni, elettivamente domiciliata presso il suo studio, PEC: *davide.compagni@ordineavvocatiforlicesena.eu*

nei confronti di:

Immobile oggetto dell'incarico:

Abitazione in villa con terreno di pertinenza e vani accessori esterni, sito ad Avola (SR), Contrada Sanavalle snc, piano terra, riportati al N.C.E.U. al F. 62, p.lla 66, sub. 1 e al N.C.T. al F. 62, p.lla 66.

Coordinate google maps: 36.897885 - 15.124694

L'esperto per la stima

(dott. Arch. Antonino Merendino)



SOMMARIO

1. Premessa	3
2. Breve Sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali	3
3. Punto 3) del verbale: Individuazione dei beni oggetto del pignoramento, accertamento di rispondenza tra i dati dell'atto di pignoramento e le risultanze catastali e formazione dei lotti di vendita	5
4. Punto 4) del Verbale: Relazione di stima	6
5. Punto 4.IX) Valutazione del bene	14
6. Certificato di Valutazione definitiva	22



Premessa

Il sottoscritto Arch. Antonino Merendino, iscritto al n. 751 dell'Albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa, nato a Siracusa il 03/04/1978, C.F. MRNNNN78D03I754X, con studio in Siracusa, Via Trapani n. 5, iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Siracusa, è stato incaricato esperto per la stima della suddetta esecuzione immobiliare n. 117/2020 dalla dott.ssa Concita Cultrera, con decreto di nomina del 22/08/2020 composto dai punti da 1 a 9. Il sottoscritto accettava l'incarico e sottoscriveva il verbale di giuramento per conferimento incarico di stima in data 25/08/2020.

Il Giudice concedeva il termine sino a 30 giorni prima dalla successiva udienza per il deposito della relazione e l'invio ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore; veniva assegnato un fondo spese di € 500,00 posto a carico del ricorrente e consegnati i fascicoli di parte.

Previo avviso tramite la raccomandata A/R del 25/09/2020 n. 1149 inviata all'esecutato e mail PEC del 24/09/2020 alla parte procedente, l'esperto nominato dava inizio alle operazioni peritali in occasione del sopralluogo effettuato in data 15/10/2020 (ALL. A, ALL. B).

Breve sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali

di seguito si riportano i punti salienti sullo svolgimento delle attività peritali:

- Il perito provvedeva al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. consistente in:
 - Richiesta di estratto della documentazione catastale (*visure e planimetrie, certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento*),
 - Esame del Certificato Notarile esistente nel fascicolo in relazione ai documenti dell'ispezione ipotecaria e all'atto di pignoramento immobiliare.
- Dopo aver verificato la documentazione ipocatastale, il sottoscritto fissava la data del sopralluogo, dando inizio alle operazioni peritali.
- In data 15.10.2020 il sottoscritto, come già detto poc'anzi, previo preavviso agli esecutati con raccomandata A/R del 25.09.2020, si recava presso l'immobile pignorato in compagnia del custode nominato, avv. Sergio Spinoso, e alle ore 10.30 dava inizio alle operazioni peritali, potendo liberamente accedere all'interno dell'immobile pignorato.
- In tale occasione il perito effettuava i dovuti rilievi fotografici, all'interno ed all'esterno dell'immobile, e il rilievo metrico dell'interno dei locali che costituivano l'unità in oggetto. Dai riscontri visivi l'immobile appariva al suo interno in ottimo stato. L'unità in oggetto si componeva della seguente distribuzione interna: una zona ingresso/ soggiorno, due ambienti cucina/ pranzo, tre camere letto, un ripostiglio e due bagni, all'esterno era presente una grande veranda coperta. In generale l'immobile risultava conforme solo in alcune parti della



planimetria catastale e delle ultime piante autorizzate presenti in Comune (*Conc. ed. in Sanatoria n. 103/00 del 16/09/2002*). Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario risultavano funzionanti, in bagno era presente uno scaldacqua elettrico per uso sanitario. Per quanto riguarda la misurazione degli ambienti interni, il perito rilevava una altezza utile interna in tutti gli ambienti pari a circa 3,10 ml, mentre per quel che concerneva le parti esterne dell'edificio, constatava l'ottimo stato di conservazione dei prospetti e, come detto poc'anzi, la presenza di un grande spazio veranda nella parte anteriore dell'edificio (lato Nord). Rilevava inoltre la presenza in aderenza al prospetto posteriore, di una tettoia in legno non presente nella documentazione ufficiale e, in posizione distaccata dall'edificio, la presenza di un ricovero per attrezzi agricoli con vasca di accumulo in parte difformi, per dimensione e forma, dagli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria. L'abitazione al pian terreno disponeva inoltre del terreno su cui insisteva l'immobile, costituendo di fatto la sua pertinenza. Infine l'immobile risultava utilizzato come abitazione dall'esecutato che potevano disporre liberamente. In occasione del sopralluogo il perito riceveva dal proprietario copia cartacea dei testamenti regolarmente registrati dei precedenti proprietari,

- Successivamente al sopralluogo, l'esperto completava la verifica sulla regolarità urbanistica presso gli Uffici del Comune di Avola, ritirando in data 12/10/2020 la documentazione esistente in archivio, avendo già presentato richiesta di accesso agli atti tramite PEC del 06/10/2020 prot. gen. n. 36519 del 09/10/2020 (ALL. D).
- Dal confronto tra la situazione reale e la documentazione tecnica reperita in Comune (ALL. D) ed in Catasto (ALL. H, ALL. I) emergevano delle difformità relative alla distribuzione interna, così come descritto dettagliatamente nei successivi paragrafi. In generale si evidenziava che:
 - Dal punto di vista catastale, a partire dal 1992 (*anno di accatastamento*) ad oggi l'immobile in oggetto non aveva subito variazioni nella planimetria catastale, pur essendo presenti alcune modifiche all'interno e all'esterno del fabbricato. Infine per quanto riguardava le variazioni degli intestati, si rilevavano alcune variazioni dal 1992 ad oggi (vedi visura storica);
 - Dall'analisi della documentazione catastale e dai testamenti il perito constatava sia il legame di pertinenza tra il terreno e l'unità al piano terra su cui insiste lo stesso, sia il possesso.
 - Riguardo alla documentazione urbanistica, dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Avola, visionava ed estraeva copia dei seguenti documenti:
 - **Conc. Ed. in sanatoria n. 103 del 16/09/2002** relativa alla pratica n. 3163/86 ed elaborati grafici allegati alla concessione;
 - Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistica – sezione Agibilità, non è stato possibile reperire alcun titolo riferibile all'immobile o all'edificio in oggetto, **pertanto si ritiene che quest'ultimo sia sprovvisto di Certificato di Abitabilità;**



- **Pratica edilizia n. 331/2020** relativa alla richiesta di permesso di costruire, attualmente in corso di rilascio, per il frazionamento in due unità dell'immobile al piano terra;
 - Per quanto riguarda l'APE, dalla verifica effettuata presso il portale del Catasto energetico fabbricati della Regione Siciliana, l'immobile risultava sprovvisto di Attestato.
- Dalla situazione riportata poc'anzi si può affermare che l'immobile necessita di alcune pratiche di regolarizzazione che saranno meglio specificate nei paragrafi successivi.

In base a quanto constatato dal sopralluogo effettuato e considerando che l'immobile pignorato era costituito da un'unica unità edilizia posta sullo stesso livello ed appartenente alla stessa ditta proprietaria, il perito riteneva opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita per l'immobile pignorato:

Eseguite le operazioni preliminari, come sopra menzionate, si provvedeva alla stima dei beni, come da mandato ricevuto.

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, ACCERTAMENTO DI RISPONDENZA TRA I DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E LE RISULTANZE CATASTALI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

3.a) Risultano essere sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

- **Unità A**, posta al piano terreno di una villa di due livelli fuori terra, adibita a civile abitazione, ubicata in Avola (SR), Contrada Sanavalle snc, censita al N.C.E.U. al F. 62, P.lla 66, Sub. 1.
- **Terreno di pertinenza alla unità A**, esteso per 2.690 mq, comprensivo di locali di pertinenza adibiti a vano tecnico, ricovero attrezzi agricoli e vasca di accumulo, ubicato in Avola (SR), Contrada Sanavalle snc, censita al N.C.E.U. al F. 62, P.lla 66.

3.b) Dalla documentazione acquisita consistente nelle visure storiche (ALL. I), nelle planimetrie e negli elaborati catastali (ALL.H), negli elaborati urbanistici (ALL. D) e negli atti di provenienza (ALL. N), si attesta l'esatta rispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e dati catastali che identificano l'immobile in oggetto. Si rileva sin da subito che per l'Unità A, come specificato nei paragrafi successivi, pur non mutando la categoria catastale e i dati identificativi, sarà necessario aggiornare la planimetria catastale dell'immobile riportando l'attuale distribuzione interna dei vani, coerenti con lo stato attuale, e l'inserimento del terreno di pertinenza, attualmente riportato solo nell'elaborato planimetrico, con annessi ricovero attrezzi e vano tecnico.

3.c) Come accennato al precedente paragrafo, l'unità A ed i corpi accessori ad essa annessi, costituisce un unico bene con il terreno di pertinenza, ubicato in Contrada Sanavalle s.n.c., confinante sul lato Nord direttamente con il torrente Risicone, quest'ultimo elemento caratterizzante che identifica l'intera zona, cosiddetta "secondo ponte". Tale bene non risulta



comodamente divisibile (punto 3.III del V.C.I.). Pertanto lo scrivente considererà un unico lotto di vendita come specificato nel successivo paragrafo.

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

4.I) INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

IMMOBILE A: civile abitazione, ubicata ad Avola (SR), Contrada Sanavalle snc, piano terra, censita al N.C.E.U. al F.62, P.III 66, Sub. 1, Categoria catastale: A/7, Classe: 2, Vani 7, Consist. totale: 138 mq, totale escluse aree scoperte: 129 mq, Rendita: Euro 723,04.

terreno di pertinenza dell'unità A con annessi corpi accessori in parte adibito a verde agricolo, ubicato ad Avola (SR), Contrada Sanavalle snc, censito al N.C.E.U. al F.62, P.III 66, categoria catastale: Ente urbano, superficie: 2.690 mq, privo di rendita costituendo di fatto pertinenza dell'unità A.

Coordinate google maps: 36.897885 - 15.124694

4.II) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI E DEL CONTESTO

Descrizione del contesto in cui ricade il bene

Dal lavoro di ricerca e acquisizione della documentazione inerente l'immobile in oggetto e dall'attività di sopralluogo svolta in loco, è stato possibile accertare quanto segue:

- L'immobile fa parte di un fabbricato composto da due unità immobiliari indipendenti tra loro ed annesso terreno di pertinenza in parte adibito a verde agricolo (*zona omogenea E2-valorizzazione degli ambiti fluviali e torrentizi*), ubicato in una zona a ridosso dell'area urbana Sud del Comune di Avola, caratterizzata dalla presenza dello Stadio "Meno Di Pasquale", dal torrente Risicone e dall'arteria stradale collegata alla SS 115 in direzione del Comune di Noto. Inoltre il terreno in oggetto sui lati Est, Ovest e Sud è delimitato da altre proprietà, mentre sul lato Nord dal suddetto Torrente Risicone.

Descrizione del bene – IMMOBILE A

1. L'unità immobiliare è posta al piano terra di un edificio di due piani fuori terra, con struttura mista con blocchi di tufo, travi in c.a. e solai in latero-cemento armato, realizzata, presumibilmente, tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '80;
2. All'interno è costituita da **una superficie utile totale di circa 113 mq** suddivisa nei seguenti ambienti: n. 1 ingresso-soggiorno, n. 2 cucine-pranzo, n. 3 camere da letto,



- n. 2 bagni (di cui uno in cucina), n. 1 ripostiglio e un antibagno. (vedi ALL. F, ALL. G). All'esterno è presente sul lato frontale una veranda coperta di circa 43 mq mentre sul lato posteriore una tettiata in legno addossata al prospetto di circa 30 mq;
3. L'altezza utile all'interno dei locali, pari a 3,10 ml, è costante ed uniforme in tutti gli ambienti;
 4. I due bagni risultano funzionanti e in ottimo stato di conservazione, ma uno di due risulta senza antibagno con accesso diretto dal vano cucina.
 5. L'impianto elettrico dell'immobile è completo e funzionante. L'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldacqua elettrico, che si presume sia stato montato recentemente. L'unità risulta priva di impianti di riscaldamento nè tanto meno di impianti di raffrescamento;
 6. il terreno di pertinenza dell'immobile non presenta parti in comproprietà ma è gravato da servitù dei vicini per l'accesso all'unità presente al piano superiore tramite scala posta all'esterno del fabbricato;
 7. All'interno dell'area antistante il prospetto principale, da cui si accede tramite un cancello carrabile, sono presenti posti auto non assegnati;

4.III) VERIFICA DELLA PROPRIETA' E DELLO STATO DI POSSESSO

a) Dalle risultanze catastali l'immobile in oggetto risulta intestato a:

• [Redacted Name]

b) L'immobile in oggetto risulta in uso al

[Redacted Name]



4.IV) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

LOTTO 1

IMMOBILE A

a.i. VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

a.i.1. Dalle risultanze dei controlli effettuati in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non sussistono vcoli di questa natura.

a.ii. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

a.ii.1. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL TRIBUNALE DI SIRACUSA emesso e notificato il 22/05/2020, Nota di TRASCRIZIONE in data 25/06/2020 – ai n.ri 8495 / 5942, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, a favore di Banca di Imola SpA con sede ad Imola (ALL. M);

a.ii.2. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Siracusa il 13/02/2007 ai n.ri 4012/700 atto notarile pubblico per notaio Barisone Mauro (Imola) del 07/02/2007, rep. 35503/3504, per euro 200.000,00 a garanzia di di euro 100.000,00 a favore di Banca di Imola SpA con sede ad Imola (ALL. M)

a.iii. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

a.iii.1. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (SPESE ORDINARIE)

L'immobile in oggetto è ubicato al piano primo di un villino di due piani fuori terra, possiede un doppio accesso, sia dal prospetto anteriore sia da quello posteriore, da strada sterrata vicinale collegata, attraverso un ponte sul torrente Risicone, alla strada asfaltata che conduce alla viabilità principale che costeggia lo stadio De Meno. La destinazione a civile abitazione prevede un impianto elettrico ad uso esclusivo del proprietario. Gli appartamenti pur avendo accesso autonomo, non risultano indipendenti tra di loro, avendo in comune le utenze dell'approvvigionamento idrico e



dello scarico fognario a mezzo fossa Imhoff comune. Ciò nonostante, trattandosi di due sole unità non è stato costituito un condominio, pertanto non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione ripartite in quote millesimali.

a.iii.2. EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

Allo stato attuale, anche in questo caso, non essendo costituito un condominio, non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione ripartite in quote millesimali.

a.iii.3. EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE, NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

Allo stato attuale, anche in questo caso, non essendo costituito un condominio, non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione ripartite in quote millesimali.

a.iii.4. EVENTUALI CAUSE IN CORSO

Alla data odierna, in base alle informazioni fornite allo scrivente dal proprietario, non risultano sussistere cause in corso di svolgimento.

a.iii.5. INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE E ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO

I proprietari dell'immobile in oggetto nel Ventennio ed oltre che precede la data dell'atto di pignoramento sono (ALL. I, ALL. L):

- Proprietà del terreno per 1/1 fino al 20/02/1979;
- Proprietà per 1/2 dal 20/02/1979 fino al 10/10/2002;
- Proprietà per 1/2 dal 20/02/1979 fino al 10/10/2002;
- Proprietà per 1/1 bene personale dal 10/10/2002;



Dall'esame della visura storica, della documentazione in atti, la relazione notarile e l'ispezione ipotecaria per l'immobile in questione negli ultimi venti anni ed oltre risultano trascritti i seguenti documenti in ordine cronologico (ALL. I, ALL. L e ALL. M):

1. TRASCRIZIONE del 22/05/2002 - Registro Particolare 7060 Registro Generale 9099
Pubblico ufficiale BATTISTA GIOVANNI Repertorio 42172 del 06/05/2002
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 26/09/2002 - Registro Particolare 13979 Registro Generale 17861
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 4/264 del 10/01/2002
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 19/12/2002 - Registro Particolare 19245 Registro Generale 24431
Pubblico ufficiale COMUNE DI AVOLA Repertorio 103 del 10/12/2002
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 15/02/2003 - Registro Particolare 2540 Registro Generale 3150
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 133/267 del 08/01/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 29/09/2005 - Registro Particolare 7681 Registro Generale 23845
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI Repertorio 2063/2005 del 16/09/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 391 del 26/01/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. ISCRIZIONE del 13/02/2007 - Registro Particolare 700 Registro Generale 4012
Pubblico ufficiale BARISONE MAURO Repertorio 35503/3504 del 07/02/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 25/06/2020 - Registro Particolare 5942 Registro Generale 8495
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA - UNEP Repertorio 1270 del 22/05/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



4.VI) ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E REGOLARITA' DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CATASTALE

In occasione dell'attività svolta presso l'ufficio tecnico del Comune di Avola e dell'Agenzia del Territorio di Siracusa per la ricerca e l'acquisizione della documentazione tecnica riguardante l'immobile in oggetto, nonché dal sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto (*effettuato in data 15/10/2020, ALL. C*), il perito ha potuto acquisire le informazioni sulla regolarità urbanistica dello stesso, riportando quanto segue:

IMMOBILE A

- Si riporta di seguito la documentazione depositata presso l'ufficio tecnico di Avola e relativa all'immobile in oggetto (ALL. D),:
 - **Concessione Edilizia in sanatoria n. 103 del 16/09/2002, pratica di sanatoria n. 3163/86 ed elaborati tecnici allegati**, relativa all'intero edificio composto da due unità immobiliari e ai locali di pertinenza adibiti a vano tecnico, ricovero attrezzi agricoli e vasca di accumulo;
 - **L'intero edificio risulta sprovvisto di Certificato di Agibilità;**
 - **Pratica edilizia n. 331/2020** relativa alla richiesta di permesso di costruire, attualmente in corso di rilascio, per il frazionamento in due unità dell'immobile al piano terra;
- Dal riscontro in loco è emerso che l'immobile risulta parzialmente in regola dal punto di vista urbanistico e catastale in quanto, come anticipato in premessa, si evidenzia che:
 - **Interno:** riscontrate irregolarità nella distribuzione interna dei locali dal confronto con la planimetria catastale e agli elaborati depositati in Comune, mentre per quanto riguarda le altezze interne non si rilevano incongruità con i parametri di legge. (ALL. C, ALL. F, ALL. G e ALL. H). Nello specifico il perito rileva:
 - **Vani 1 e 2:** realizzazione di nuovo tramezzo di divisione tra i due vani;
 - **Vano 5 e Bagno2:** il bagno è stato realizzato nel vano cucina privo di antibagno e di impianto di ricambio forzato dell'aria;
 - **Vano 4 e Ripostiglio:** modifica al tramezzo di divisione tra i due vani;
 - **Esterno:** incongruità riscontrate sulla dimensione dei corpi accessori e presenza di elementi o modifiche ai prospetti non dichiarate. Nello specifico il perito rileva:
 - **Prospetto posteriore:** presenza di una tettoia in legno non autorizzata;
 - **Prospetto laterale Est:** realizzazione di una nuova apertura a finestra nel prospetto esterno;



- **Piccolo corpo distaccato per ricovero attrezzi:** dimensioni reali della superficie coperta maggiori rispetto a quelle approvate in sanatoria.
- **Vasca di accumulo:** presenza di una vasca di accumulo differente per dimensione e posizione rispetto agli elaborati tecnici approvati in sanatoria.

TAB. 1a) – Riepilogo incongruità riscontrate - eventuali opere da sanare - LOTTO 1 - IMMOBILE A – Abitazione in Villino comprensiva di terreno di pertinenza e vani accessori esterni – Piano terra – ingresso da Contrada Sanavalle s.n.c.

Ubicazione	Riferimento	Tipologia di incongruità riscontrata	Sanabile	Tipo di pratica / intervento richiesto
Interno	Vano 1 - Vano 2	● realizzazione nuovo tramezzo	Si	● C.I.L.A. onerosa ● installazione di aeratore bagno
	Vano 5 – Bagno 2	● assenza di antibagno ● assenza di aeratore in bagno	Si	
	Vano 4 e ripostiglio	● spostamento tramezzo esistente	Si	
Esterno	Prospetto Posteriore edificio	● Tettoia in legno non autorizzata	Si	● S.C.I.A.
	Prospetto laterale Est edificio	● Nuova apertura a finestra non autorizzata	Si	
	Ricovero attrezzi	● Estensione superficie coperta non conforme agli elaborati della sanatoria	Si	
	Vasca di accumulo	● Posizione ed estensione superficie vasca non conformi agli elaborati della sanatoria	Si	

- Per quanto riguarda la documentazione catastale, si evidenzia che l'attuale distribuzione degli spazi interni non corrisponde alla planimetria depositata in presso gli archivi del Catasto, pertanto sarà necessaria una pratica DOCFA di variazione per aggiornamento della planimetria. (ALL. C, ALL. D, ALL. F, ALL. G e ALL. H).



4.VII) IRREGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA O CATASTALE: Sanabilità delle opere realizzate abusivamente e loro regolarizzazione

- Allo stato attuale si rilevano opere interne ed esterne da dover sanare, come espresso poc'anzi saranno necessari le seguenti pratiche con i relativi costi:

TAB. 1b) Riepilogo pratiche edilizie e stima dei costi di regolarizzazione - LOTTO 1 - IMMOBILE A – Abitazione in Villino comprensiva di terreno di pertinenza e vani accessori esterni – Piano terra – ingresso da Contrada Sanavalle s.n.c.	
Regolarizzazione del lotto 1: la spesa è da considerarsi già inclusa di competenze tecniche e di eventuali oneri da versare	Costo stimato (Euro) IVA esclusa <i>(salvo eventuali altre spese attualmente non preventivabili)</i>
1. Pratica CILA onerosa per le sole opere interne già realizzate senza comunicazione al Comune (<i>accertamento di conformità art. 14 L.R. n. 16/2016, ex art. 36 DPR 380/01, ex art. 13 L. 47/85</i>): Competenze tecniche per la redazione della documentazione richiesta; Oblazione ed Oneri da versare per sanzione; Valori Bollati, diritti di segreteria e esame progetto da versare per la trasmissione.	2.000,00
2. Pratica S.C.I.A. per la sanatoria di modifiche esterne già realizzate senza autorizzazione dal Comune (<i>accertamento di conformità art. 14 L.R. n. 16/2016, ex art. 36 DPR 380/01, ex art. 13 L. 47/85</i>): Competenze tecniche per la redazione della documentazione richiesta; Oblazione ed Oneri da versare per sanzione; Valori Bollati, diritti di segreteria e esame progetto da versare per la trasmissione.	5.000,00
3. Pratica DOCFA di variazione per aggiornamento planimetria catastale (<i>comprensivo di oneri da versare al Catasto per trasmissione pratica telematica</i>)	524,00
4. Pratica di Agibilità per appartamento al piano terra con dichiarazione conformità dei requisiti dell'intero edificio e per gli impianti esistenti Competenze tecniche per la redazione della pratica Revisione o verifica (<i>nel caso in cui siano esclusi eventuali interventi da realizzare sugli impianti o sull'edificio per adeguamento alla normativa vigente</i>) ed emissione dei relativi certificati rilasciati da tecnici competenti per la verifica sull'edificio e sugli impianti esistenti; Valori Bollati, diritti di segreteria e esame progetto da versare per l'invio telematico. Oneri da versare per l'invio telematico o cartaceo;	3.500,00
Totale stimato per la regolarizzazione	11.024,00



4.VIII) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

L'immobile in oggetto risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Considerando che la destinazione d'uso attribuita dal Comune di Avola è per civile abitazione, pertanto è richiesta l'emissione dell'APE (come richiesto al punto VIII) del D.d.N.), in quanto l'immobile rientra tra le categorie che necessitano del predetto documento, essendo composto da locali che devono garantire un comfort abitativo in quanto destinati a permanenza prolungata di persone. Per tale immobile il perito ha provveduto all'emissione del seguente APE:

- APE 21001 emesso in data 27/01/2020 – Classe G, $E_{p,gl,en} = 75,1720 \text{ kWh/mq*anno}$.

4.IX) VALUTAZIONE DEL BENE

4.IX.a) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO

IMMOBILE A

a) Abitazione in villa o villino

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano terra di un edificio di due piani fuori terra, possiede due accessi, dal lato frontale e dal lato posteriore, ed è attualmente adibita a civile abitazione, disposta su un unico livello, con superficie lorda complessiva (esclusi i balconi), pari a 130 mq e superficie utile netta pari a 113 mq. I locali che compongono l'immobile hanno tutti altezza utile pari a 3,10 ml (ALL. F).

Dalla viabilità che conduce allo Stadio 'Meno Di Pasquale', al limite dell'area sud-ovest del centro urbano, si imbecca contrada Sanavalle, in poco tempo si raggiunge il torrente Risicone, attraversato un ponte carrabile, si accede ad una stradella vicinale e si raggiunge l'ingresso del terreno su cui insiste l'immobile in oggetto. Il lotto esterno di pertinenza del piano terra, è organizzato con ampi spazi adibiti a verde o agrumeti, un'area per la sosta dei veicoli carrabili antistante il prospetto frontale, una zona retrostante con tettoia e corpi accessori per ricovero attrezzi agricoli, una vasca di accumulo ed un piccolo locale tecnico.

Dalla porta principale, costituita da un portoncino in alluminio a due ante, ci si immette in uno spazio ingresso-dimsimpegno stretto e lungo, dal quale si accede ai vari ambienti che compongono l'unità: camera e anticamera (vano 1 e vano 2), dal lato opposto si accede alla prima cucina (vano 5) e al bagno 2, procedendo verso l'interno dal corridoio si accede infine agli spazi cucina (vano 3), antibagno, bagno 1, camera (vano 4) e ripostiglio. L'altezza utile interna rilevata è costante e uguale in tutti gli ambienti pari a 3,10 ml. Ogni ambiente è dotato di aperture a finestra o porta-finestra, poste sui quattro lati dell'edificio. Infine è presente uno spazio veranda esterno sul lato frontale posto sul lato Nord, con superficie pari a circa 43 mq, mentre sul lati Ovest è presente una scala a chiocciola di pertinenza che costituisce l'accesso autonomo dell'unità posta a piano primo, quest'ultima non oggetto di pignoramento. (ALL. G).

b) Terreno di pertinenza e altri vani accessori esterni



Il terreno su cui insiste l'edificio, compresi i corpi accessori in esso esistenti (il vano tecnico, il ricovero attrezzi agricoli e la vasca di accumulo), con superficie pari a circa 2.690 mq, attualmente censito in Catasto Terreni come 'Ente Urbano' e privo di rendita, costituisce pertinenza dell'unità posta al piano terra, quest'ultima collegata con accessi sia dalla parte frontale e sia dal lato posteriore.(ALL. N) Sul terreno esiste infine una servitù di passaggio per l'accesso autonomo alla scala che collega l'unità abitativa del piano superiore, quest'ultima censita in catasto con il subalterno 2 e non oggetto di pignoramento.

Si riportano di seguito le caratteristiche dei locali poc'anzi descritti:

TAB. 2 – IMMOBILE A – Destinazione: Civile abitazione in villa e villino. Superfici nette, lorde e commerciali dei locali interni e dei balconi.						
Locali interni (Hmin = 2,61 ml. Hmax= 2,90 ml)	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Pertinenziale o anomalie	Sup. Commerciale convenzionale (mq)	Stato di manutenzione (interno)	Esposizione aperture
Ingresso	12,78	14,36	1	14,36	ottimo	Sud
Disimpegno	15,85	17,66	1	17,66	ottimo	Nord
Vano 1	12,60	14,91	1	14,91	ottimo	Nord
Vano 2	8,25	9,63	1	9,63	ottimo	Est
Vano 3	12,03	13,83	1	13,83	ottimo	Est
Vano 4	15,55	15,55	1	15,55	ottimo	Ovest
Vano 5	11,5	13,55	1	13,55	ottimo	Ovest
Rip.	10,9	13,13	1	13,13	ottimo	Sud
Bagno 1	3,6	5,24	1	5,24	ottimo	Est
Anti bagno 1	5,47	6,72	1	6,72	ottimo	Sud
Bagno 2	4,3	5,42	1	5,42	ottimo	-
TOTALE (a)	112,83	130,00	1	130	ottimo	-
Pertinenze esterne	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Pertinenziale o anomalie	Sup. Commerciale convenzionale (mq)	Stato di manutenzione (esterno)	Esposizione
Veranda	42,2	44,75	0,35	15,66	Ottimo	Sud
Tettoia	30,4	31,76	0,35	11,12	Buono	Nord



Locale tecnico	3,4	5,04	0,15	0,75		
Ricovero attrezzi agricoli	60,75	68,8	0,15	10,32		
Giardino o area di pertinenza di ville e villini (fino alla superficie pari a quella dell'abitazione)		130	0,1	13,00	Ottimo	
Giardino o area di pertinenza di ville e villini (l'eccedenza alla superficie pari a quella dell'abitazione)		2560	0,05	128,00	Ottimo	
TOTALE (b)				178,85	Ottimo	
SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE IMMOBILE A (a+b)= 308,85 ≈ 309 mq						

Dal punto di vista strutturale si può constatare, dall'esame visivo condotto in loco, che l'edificio è costituito da una struttura mista, con tamponature perimetrali in blocchi di tufo di spessore pari a circa 25/30 cm rivestiti da intonaco e solai in latero-cemento armato, spessore 22/25 cm. I tramezzi interni in laterizio, hanno tutti lo stesso spessore pari a 10 cm circa. Le pareti interne dei locali risultano intonacate a tutt'altezza. L'immobile è dotato di aperture in numero sufficiente e con dimensioni adeguate al soddisfacimento dei requisiti per l'illuminazione ed il ricambio d'aria degli ambienti. L'abitazione confina solo con un'altra unità appartenente ad altra ditta proprietaria posta al piano primo.

Infine, l'immobile risulta attualmente servito da tutte le varie utenze essenziali (acqua, fognatura, luce) in maniera autonoma.

4.IX.b) CRITERI DI STIMA UTILIZZATI

La stima immobiliare del bene si fonda sull'uso di due metodi:

- 1) **Metodo di stima per capitalizzazione del reddito netto annuo** in base alle locazioni per immobili simili a quello oggetto di stima;
- 2) **Metodo di stima sintetico comparativo** basato su un'analisi comparativa tra beni aventi caratteristiche simili e collocati nella stessa zona.

Fonti d'informazione utilizzate

- ❖ *Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio – I° semestre - Anno 2020, Comune di Avola, Fascia periferica/ QUARTIERI PRIOLO-CAPPUCCINI-STAZIONE-S.LUCIA-QUALLACI-VITTORINI-MARINA VECCHIA-MARE*



VECCHIO-VIE PAPA GIOVANNI- S. LUCIA-CAPPELLINI - Codice di zona D1, destinazione residenziale – ville e villini.

- ❖ *'Come si stima il valore degli Immobili - Quotazioni dei capoluoghi di provincia e di altri 1.100 comuni', di Marina Tamborrino, Anno 2014 – editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.*
- ❖ *Valore degli immobili in base alle quotazioni e all'andamento del mercato, dati forniti estrapolati dalle Agenzie immobiliari per l'anno 2020-2021.*

4.IX.b.1) Stima per capitalizzazione del reddito netto annuo

Attraverso questo metodo si calcola il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante l'attualizzazione della rendita, dove per rendita si intende il reddito medio annuo netto dell'immobile, ovvero quel reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte, da periodi di sfitto ed inesigibilità. Il reddito annuo netto viene capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato.

4.IX.b.2) Stima sintetico comparativa

Tale metodo di stima si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. A tale valore di dovranno eseguire le eventuali aggiunte/detrazioni per ricondurre l'immobile alle condizioni in cui si trova al momento della stima. Il valore dell'immobile viene determinato anche in funzione della sua consistenza e si arriverà alla stima per confronto considerando i seguenti punti:

- Individuazione di un valore medio da attribuire alla zona in base alle indagini effettuate;
- Individuazione di parametri intrinseci ed estrinseci che incidono, positivamente o negativamente, sul valore dell'immobile;
- Comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento medio così da stabilire gli opportuni coefficienti correttivi da applicare.



STIMA DEL LOTTO 1 – Stima per capitalizzazione del reddito – stima sintetico comparativa

IMMOBILE A: ABITAZIONE IN VILLA + PERTINENZE ESTERNE (Terreno e vani accessori)

Stima per capitalizzazione del reddito

Valore unitario (Fascia periferica – D1) = $4,80 \text{ €} \times 12 \text{ mesi} = 57,60 \text{ (€*mq/anno)}$

IMMOBILE abitazione in villa con terreno di pertinenza e locali esterni accessori (sup. utile interna: 113 mq + terreno 2690 mq)	Sup. Lorda commerciale (mq)	Coefficiente di correzione	Valore unitario= € * mq/anno	RLma (€)
❖ Intera superficie	309	1	57,6	17798,4

RLma= Reddito Lordo medio annuo = $309 \times 57,60 = \mathbf{17.798,40 \text{ euro}}$

RNma= Reddito Netto medio annuo = $RLma - (Q+Imp+Sf/Ines)=$

= $\mathbf{17.798,40 - (1779,84+1957,82+2135,81) = 11.924,93 \text{ euro}}$ approssimando = **11.925,00 euro**

Q= manutenz. ordinaria e straord. (6% di RLma) + quota reintegrazione (4% di RLma)=

= $17.798,40 \times 0,10 = \mathbf{1.779,84 \text{ euro}}$

Imp.= Imposte e tributi vari (11% di RLma) = $17.798,40 \times 0,11 = \mathbf{1.957,82 \text{ euro}}$

Sf. e Ines.= Sfitto (10% di RLma) e inesigibilità (2% di RLma)= $17.798,40 \times 0,12 = \mathbf{2.135,81 \text{ euro}}$

VA1= Valore di stima = $Rnma/r = 11.925 \times 100/4,50 = \mathbf{€ 265.000,00} = \mathbf{VA1}$

r= saggio di capitalizzazione determinato in funzione dell'andamento del mercato (3-8%)= per la Fascia periferica di Avola (C2) può essere considerato pari a 4,50%.

VA1= € 265.000,00

Stima sintetico comparativa

Allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenendo conto altresì dei



valori proposti dall'Osservatorio Immobiliare per la zona, del grado di urbanizzazione e della disponibilità di servizi (distanza dal centro urbano) e della destinazione urbanistica della zona.

Da tale indagine si è potuto accertare che il valore degli immobili in edifici in ottime condizioni interne (*cioè che per il loro utilizzo non hanno necessità di interventi immediati*) **adibiti a civile abitazione**, in villa o villino, di età superiore a trent'anni ma in ottime condizioni, con ampio terreno di pertinenza e vani accessori, e al loro interno provvisti di impianti funzionanti, in quanto necessitano di una normale revisione o di una manutenzione ordinaria, per la zona abbastanza richiesta in quanto poco distante dalle zone balneari di interesse, **varia tra 800 €/mq e 1500 €/mq, per la zona periferica di prima fascia di Avola.**

Trovandosi l'IMMOBILE A al piano terra di un villino di due piani fuori terra di tale zona, in ottime condizioni interne, con gli impianti elettrico ed idrico-fognario funzionanti, in un quartiere periferico ma ben servito, si ritiene di applicare come valore base per la stima euro 1.150 per mq di superficie lorda commerciale, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi:

- i. Coefficienti di età, qualità e stato. Per immobili in edifici di età tra i 30 anni ed i 40 anni (l'immobile sembrerebbe stato oggetto di recenti interventi di manutenzione ordinaria per quanto riguarda i prospetti esterni, risalente a non più di dieci anni addietro), di tipo *medio* e stato di conservazione dei locali interni ottimo, si ha il seguente valore: 0,85

In questo caso il Coefficiente Globale è pari a 0,85. Applicando quest'ultimo al valore medio stabilito si ottiene il seguente valore unitario approssimato all'unità:

Coefficiente globale= 0,85

$1.150 \text{ €/mq} \times 0,85 = 977,50 \text{ €/mq}$

$VA2 = 977,50 \text{ €/mq} \times 309 \text{ mq} = \text{€ } 302.047,50 = VA2$

$VA2 = \text{€ } 302.047,50$

Facendo la media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti di stima si desume il più probabile valore venale dell'**IMMOBILE A** che è il seguente:

$VA = (VA1 + VA2) / 2 = (260.000,00 + 302.047,50) / 2 = \text{€ } 281.023,75 \approx \text{€ } 281.024,00$
(*diconsi euro duecentottantunomilaventiquattro,00*) **IMMOBILE A**



TAB. 3 – Valore finale del <u>lotto 1</u>, al netto dei costi di regolarizzazione.	Euro
Valore totale dell'Immobile A: Abitazione in villa + terreno + vani accessori esterni – (VA)	281.024,00
Costi da decurtare per la regolarizzazione dell'Immobile A : TAB.1b)= 11.024,00 euro	- 11.024,00
<u>Valore finale lotto 1</u>	270.000,00
<u>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO = € 270.000,00</u> <i>(diconsi euro duecentosettantamila,00)</i>	

Infine, si precisa che, dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della distribuzione interna, l'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile.

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

Per tutto quanto non espressamente detto nella presente relazione si fa riferimento agli elaborati allegati alla stessa. Il sottoscritto resta a vostra disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione.

Siracusa, 27/01/2021

L'esperto per la stima

Dott. Arch. Antonino Merendino



ALLEGATI:

- All. A, All.B – Inizio Operazioni peritali e comunicazione sopralluogo;
- All. C – Verbali inizio operaz. peritali e sopralluogo;
- All. D – Documentazione urbanistica reperita presso il Comune di Avola;
- All.E – Individuazione del lotto 1 e dell'Immobile A;
- All. F– Elaborato grafico dello Stato di Fatto dell'immobile A e del terreno;
- All.G – Documentazione Fotografica;
- All. H – Elaborato planimetrico e Planimetria catastale;
- All. I – Visura storica dell'immobile;
- All. L – Elenco delle formalità - Ispezione ipotecaria dell'immobile, relativa agli ultimi 20 anni;
- All. M – Attestato di Prestazione Energetica n. 21001 del 27/01/2021
- All. N – Atti di provenienza: copie testamenti del 13/10/1997.



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni immobiliari

Proc. esecutiva immobiliare n. 117/2020 R.G. Es.

Promossa da:

Banca Imola SpA e per conto di essa dalla Cribis Credit Management srl, C.F. 04133770372, con sede a Bologna, Via della Beverara n. 19, rappresentata e difesa dall'avv. Davide Compagni, elettivamente domiciliata presso il suo studio, PEC: davide.compagni@ordineavvocatiforlicesena.eu

nei confronti di:

piano terra.

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA

A. IMMOBILE A:

- **Abitazione in villa** ubicata ad Avola (SR), Contrada Sanavalle snc, piano terra, censita al N.C.E.U. al F. 62, P.Illa 66, Sub.1, cat. A/7, classe 2, consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale: 138 mq, Totale escluse aree scoperte: 128 mq.
- **Terreno di pertinenza e vani accessori annessi all'abitazione**, censito al N.C.T. al F. 62, p.Illa 66, cat. Ente Urbano, Superficie catastale: 2.690 mq, Rendita: nessuna.

Il sottoscritto dott. Ach. Antonino Merendino, nato a Siracusa il 03/04/1978, C.F. MRN NNN 78D03 I754X, iscritto all'Albo Architetti della Provincia di Siracusa al n. 751, con Studio in Siracusa Via Trapani n. 5, nominato esperto nella causa in epigrafe,

CERTIFICA

Che il più probabile valore di mercato per il suddetto immobile, al netto dei costi di regolarizzazione, per:

- **LOTTO 1 - IMMOBILE A** (abitazione + pertinenze esterne) è di € 270.000,00 (diconsi euro duecentosettantamila,00);

Il sottoscritto dichiara, infine, che il valore complessivo del lotto, al netto delle spese per la regolarizzazione, dell'intera quota di 1/1 è pari alla seguente cifra:

il valore complessivo del lotto è di € 270.000,00

(diconsi euro duecentosettantamila,00)

Siracusa, 27/01/2021

L'esperto per la stima

Dott. Arch. Antonino Merendino

