

Alla C.se Att.ne
del Giudice per l'Esecuzione
Dott.ssa **LEONARDI Gabriella Anna**

Buongiorno,

con la presente, facendo seguito alla comunicazione di Sostituzione del Giudice per l'Esecuzione Dott.ssa DI STAZIO Maria Cristina da parte della Cancelleria del Tribunale di Siracusa del 23.09.2021, il sottoscritto Arch. Stefano D'Amico trasmette la Perizia di Stima inerente la **Proc. Esecutiva Immobiliare iscritta al R. G. Es. 191/2013** - già depositata in data 25.07.2021.

Avola li, 29.09.2021

Cordiali saluti

Il CTU- Esperto Estimatore
Arch. Stefano D'Amico
333/7194041



Dott. Arch. STEFANO D'AMICO

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. : Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina

Procedura esecutiva immobiliare n° 191/2013 R.G. Es.

Promossa da

con l'Avv. Sebastiano Di Luciano

Contro: Sig.

con l'Avv. Signorello Paolo

STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

<i>ID</i>	<i>Descrizione dei beni oggetto di pignoramento</i>
A	Abitazione posta in Avola(SR) in Via Paolo Orsi n°21, p.t.,1° e 2°
B	Garage posto in Avola(SR) Via Paolo Orsi n°23, p.t.
C	Abitazione posta in Avola(SR) in Via Paolo Orsi n°27, p.t.,1° e 2°
D	Garage posto in Avola(SR) Via Paolo Orsi n°25, p.t.
E	Abitazione posta in Avola(SR) in Via Carmelo Alessi n°20, p.t.



SOMMARIO

PREMESSA.....	4
1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 567.....	5
2. OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI	8
3. BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	9
I. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	9
II. Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.....	8
III. Formazione dei lotti di vendita.....	11
 LOTTO 1	
A. 1/1 Abitazione posta in Avola(SR) in Via Paolo Orsi n°21, p.t.,1° e 2°	
I. Individuazione del bene	12
II. Descrizione complessiva e sintetica del bene	13
III. Stato di possesso dell'immobile.....	15
IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente	16
V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili dall'acquirente	16
VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene	17
VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene	17
VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.).....	18
IX. Valutazione del bene.....	18
X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota.....	20
 B. 1/1 Garage posto in Avola(SR) in Via Paolo Orsi n°23, p.t.	
I. Individuazione del bene	21
II. Descrizione complessiva e sintetica del bene	21
III. Stato di possesso dell'immobile.....	22
IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente	22
V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili dall'acquirente	22
VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene	24
VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene	24



VIII.	Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)	25
IX.	Valutazione del bene.....	25
X.	Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota.....	27

LOTTO 2

C. 1/1 Abitazione posta in Avola(SR) in Via Paolo Orsi n°25, p.t.,1° e 2°

I.	Individuazione del bene	28
II.	Descrizione complessiva e sintetica del bene	29
III.	Stato di possesso dell'immobile.....	31
IV.	Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente	31
V.	Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili dall'acquirente	31
VI.	Regolarità edilizia ed urbanistica del bene	33
VII.	Irregolarità urbanistica o edilizia del bene	33
VIII.	Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)	34
IX.	Valutazione del bene.....	34
X.	Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota.....	36

D. 1/1 Garage posto in Avola(SR) in Via Paolo Orsi n°27, p.t.

I.	Individuazione del bene	37
II.	Descrizione complessiva e sintetica del bene	37
III.	Stato di possesso dell'immobile.....	38
IV.	Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente	38
V.	Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili dall'acquirente	38
VI.	Regolarità edilizia ed urbanistica del bene	40
VII.	Irregolarità urbanistica o edilizia del bene	40
VIII.	Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)	41
IX.	Valutazione del bene.....	41
X.	Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota.....	43

LOTTO 3

E. 1/1 Abitazione posta in Avola(SR) in Via Corrado Alessi n°20, p.t.

I.	Individuazione del bene	44
II.	Descrizione complessiva e sintetica del bene	44
III.	Stato di possesso dell'immobile.....	45
IV.	Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente	45



V.	Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili dall'acquirente	45
VI.	Regolarità edilizia ed urbanistica del bene	47
VII.	Irregolarità urbanistica o edilizia del bene	47
VIII.	Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)	47
IX.	Valutazione del bene	47
X.	Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota.....	49
RIEPILOGO DELLA STIMA		50
CONCLUSIONI.....		50



PREMESSA

Il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa **Chiara Salamone**, a seguito del provvedimento emesso in data 15.11.2018 in seno alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G. Es. al n°191/2013, nominava come esperto per la stima dei beni immobili pignorati il sottoscritto Arch. Stefano D'Amico, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n°661, il quale accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in data 19.11.2018 di fronte al funzionario giudiziario di cancelleria preposto.

Il sottoscritto ritirava i fascicoli di parte presso la cancelleria del Tribunale di Siracusa; inoltre, tramite il Portale dei Servizi Telematici del Tribunale di Siracusa, accedeva alla consultazione dei registri e del fascicolo telematico per esaminare tutta la documentazione in essi contenuta, consistente in:

- a) Ricorso per decreto ingiuntivo del 19.05.2002, da parte di
a firma dell'Avv. Salvatore Borgia, notificato ai debitori in data
10.07.2002;
- b) Atto di precetto del 21.01.2013, da parte
della
nella qualità di procuratore
a firma
dell'Avv. Salvatore Borgia, notificato ai debitori in data 30.01.2013;
- c) Copia dell'Atto di pignoramento immobiliare dell' 11.04.2013, ad istanza di
nella qualità di procuratore della
a firma dell'Avv. Salvatore Borgia, notificato ai debitori in data 11.04.2013;
- d) Copia dell'Istanza di vendita del 10.05.2013, da parte di
nella qualità di
procuratore della società
a firma dell'Avv. Salvatore Borgia;
- e) Copia della Nota di iscrizione a Ruolo Generale delle Espropriazioni Immobiliari del pignora-
mento promosso da
nella qualità di procuratore della
del 04.07.2013;
- f) Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del 21.11.2013, ai sensi della L.
302/1998, a firma del Notaio in Bastia Umbra (PG) a firma della Dott.ssa Matilde Patrizia Leot-
ta;



- g) Copie dei verbali di udienza dal 19.09.2014 al 15.11.2018;
- h) Richiesta proroga del CTU incaricato Ing. Salvatore Ignaccolo del 12.08.2014;
- i) Istanza del debitore sig. _____ del 09.03.2015, a firma del proprio legale Avv. Paolo Signorello, per continuare ad abitare l'immobile pignorato di Via Paolo Orsi n°21;
- j) Comunicazione del CTU incaricato, Ing. Salvatore Ignaccolo del 28.11.2015, al G.E. ed alle parti;
- k) Comunicazione del CTU incaricato, Ing. Salvatore Ignaccolo del 25.12.2015, al G.E. ed alle parti.

1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co.2, c.p.c.

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, controllava la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. II c.p.c.; la Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 21.11.2013, redatto ai sensi della legge n°302/1998 dal Notaio in Bastia Umbra (PG) Dott.ssa Matilde Patrizia Leotta, inerente il pignoramento immobiliare a favore di

con sede in

_____ elenca tutte le iscrizioni e trascrizioni effettuate nei vent'anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento immobiliare del 11.04.2013.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono di seguito elencate:

A. Abitazione posta in Avola(SR) in Via Paolo Orsi n°21, p.t., 1° e 2°

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Avola(SR), al foglio di mappa 43, p.IIa 1700, sub. 5, cat. A/3, cl.3, vani 7,5, con superficie catastale totale di mq 147 e superficie totale, escluse aree scoperte, di mq 136.

Detto immobile risulta appartenere per l'intero della proprietà, in capo al sig.

B. Garage posto in Avola(SR) in Via Paolo Orsi n°23, p.t.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Avola(SR), al foglio di mappa 43, p.IIa 1700, sub. 3, cat. C/6, cl.4, consistenza mq 15.



Detto immobile risulta appartenere per l'intero della proprietà, in capo al sig.

C. Abitazione posta in Avola(SR) in Via Paolo Orsi n°25, p.t., 1° e 2°

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Avola(SR), al foglio di mappa 43, p.lla 1700, sub. 6, cat. A/2, cl.2, vani 7,5, con superficie catastale totale di mq 152 e superficie totale, escluse aree scoperte, di mq 142.

Detto immobile risulta appartenere per l'intero della proprietà, in capo al sig.

D. Garage posto in Avola(SR) in Via Paolo Orsi n°27, p.t.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Avola(SR), al foglio di mappa 43, p.lla 1700, sub. 4, cat. C/6, cl.5, consistenza mq 14 e superficie catastale totale di mq 16.

Detto immobile risulta appartenere per l'intero della proprietà, in capo al sig.

E. Abitazione posta in Avola(SR) in Via Carmelo Alessi n°20, p.t.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Avola(SR), al foglio di mappa 80, p.lla 11629, sub 4, cat. A/4, cl.1, vani 1,5, con superficie catastale totale di mq 22 e superficie totale, escluse aree scoperte, di mq 22.

Detto immobile risulta appartenere per l'intero della proprietà, in capo al sig.

Si espone a seguire l'elenco delle formalità pregiudizievoli relative agli immobili pignorati, susseguitesi nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento:

1. Iscrizione n°7867/876 del 10.05.2001 nascente da decreto ingiuntivo G.U. Tribunale di Avola del 11.04.2001 a favore di

sorte capitale lire 26.136.922, ipoteca lire

32.000.000;

2. Iscrizione n°10242/1341 del 12.06.2002, nascente da decreto ingiuntivo Tribunale di Avola del 03.06.2002, a favore di



sorte capitale € 42.477,15, ipoteca € 62.000,00;

3. Iscrizione n°22591/2576 del 15.11.2002 nascente da ipoteca legale, ruolo esattoriale 802/2002 del 14.11.2002, a favore di

sorte capitale € 148.993,85, ipoteca €

300.000,00;

4. Trascrizione n°258/206 del 08.01.2003 nascente a pignoramento Ufficiale Giudiziario di Avola del 17.12.2002, a favore di

sorte capitale non citata;

5. Trascrizione n°15959/11900 del 15.09.2003 nascente a pignoramento Ufficiale Giudiziario di Siracusa del 24.04.2003, a favore di

sorte capitale non citata;

6. Trascrizione n°14209/9045 del 08.06.2007 nascente a pignoramento Ufficiale Giudiziario di Avola del 07.06.2007, in rettifica della trascrizione 206 del 08.01.2003, a favore

sorte capitale non citata.

L'atto di pignoramento in rettifica al precedente pignoramento notificato ai medesimi in data 17.12.2002 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Siracusa in data 08.01.2003 ai nn. 258 reg. gen. e 206 reg. part.; detta rettifica di pignoramento è stata disposta con provv. del 07.02.2007 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Siracusa nell'ambito della procedura immobiliare iscritta al n° 349/2002 R.E.I. ;

7. Trascrizione n°15429/11816 del 22.10.2013 nascente a pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa del 11.04.2013, a favore di

sorte capitale non citata.



2. OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI

Il sottoscritto, ritenendo la documentazione completa ed idonea, ha così potuto procedere con le comunicazioni alle parti per l'avvio delle operazioni peritali che venivano fissate in 1^a convocazione per il giorno 08.01.2019 (*Comunicazioni alle parti*, All. "A"); non avendo il creditore procedente, fino a tale data, ottemperato al pagamento dell'acconto spese a mio favore disposto dal G.E., le stesse venivano differite al 15.02.2019 alle ore 9:30, data in cui potevo finalmente effettuare i sopralluoghi nei compendi pignorati.

Venivo accolto, presso il primo immobile oggetto di pignoramento sito in Via Paolo Orsi, dal debitore sig. _____ che mi consentiva l'accesso solamente al bene oggetto di pignoramento (abitazione + garage) sito ai civici 21 e 23 di Via Paolo Orsi, all'interno del quale procedevo ad effettuare un accurato rilievo metrico e fotografico al fine di constatare consistenza e stato dello stesso. Non potevo effettuare le medesime operazioni presso i beni staggiti siti ai civici 25 e 27 di Via Paolo Orsi, poiché occupati dal fratello del debitore sig. _____ il quale asseriva che il fratello ne fosse l'effettivo proprietario. Proseguivo le attività recandomi in Via Corrado Alessi n°20, ove potevo visionare e fotografare solo dall'esterno l'immobile oggetto del pignoramento, in quanto, come dichiarato dal sig. _____ l'interno si presentava inaccessibile a causa del crollo del tetto di copertura (*Verbale operazioni peritali n°1*, All. "B").

Al fine di poter proseguire le operazioni sospese presso l'immobile di Via Paolo Orsi n°25-27, conferivo con il Giudice per l'esecuzione, al quale in data 14.03.2019 inoltravo opportuna relazione inerente le problematiche riscontrate e relative all'impossibilità di poter accedere al bene pignorato (*Comunicazioni al Giudice*, All. "A"); in data 08.10.2020 il G.E. disponeva la liberazione dell'immobile al Custode, al fine di poter consentire al sottoscritto l'accesso.

Concordato l' Avv. Francesco Nigroli, Custode nominato dal Giudice per l'Esecuzione, la data per l'accesso al bene staggito, il 29.03.2021 potevo finalmente accedere all'immobile di Via Paolo Orsi n°25 e 27 (*Verbale operazioni peritali n°2*, All. "B").

Previa esamina di tutti gli atti del procedimento, il sottoscritto ha pertanto provveduto durante e dopo lo svolgimento delle operazioni peritali a:



- a. individuare con esattezza i beni oggetto di pignoramento;
- b. verificare la regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico degli stessi e della loro agibilità, assumendo tali informazioni presso l'Ufficio Tecnico - Settore Pianificazione Urbanistica- Servizio 2 di Avola;
- c. identificare gli immobili, con l'accertamento della corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, assumendo le informazioni presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Siracusa;
- d. verificare la proprietà dei beni in capo al debitore.

3. BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

Sono oggetto della presente relazione di stima i seguenti beni immobili che l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa pignorava con verbale del 11.04.2013,

- A. 1/1 Abitazione posta in Avola(SR) in Via Paolo Orsi n°21 p.t., 1° e 2°;
- B. 1/1 Garage posto in Avola(SR) in Via Paolo Orsi n°23, p.t.;
- C. 1/1 Abitazione posta in Avola(SR) in Via Paolo Orsi n°25 p.t., 1° e 2°;
- D. 1/1 Garage posto in Avola(SR) in Via Paolo Orsi n°27, p.t.;
- E. 1/1 Abitazione posta in Avola(SR) in Via Carmelo Alessi n°20, p.t.

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

Dall'esame della certificazione sostitutiva della relazione notarile ipocatastale e della documentazione catastale estratta dallo scrivente (*Doc. catastale immobile E., All. "C"*) si segnalano le seguenti incongruenze:



1. *Fabbricato a più elevazioni sito in Avola (SR), via Paolo Orsi n°21-23-25-27: fg. 43 p.lla 1700 sub. 3,4,5,6; i sub. 3 (garage) e sub 5 (abitazione), identificati sulle visure catastali (Doc. catastale immobile A. e B, All. "C") con l'indirizzo di Contrada Grotta dei Negri (oggi Via Paolo Orsi n°21 e 23), risultano in proprietà agli odierni debitori sigg.*

I **sub 4 (garage) e sub 6 (abitazione)**, identificati sulle visure catastali (*Doc. catastale immobile C. e D, All. "C"*) con l'esatto indirizzo di Via Paolo Orsi n°25 e 27, catastalmente identificati in proprietà all'odierno debitore risultano però occupati dal fratello di questi, sig. _____, che li detiene ed occupa con la propria famiglia.

Il sig. _____, odierno debitore, durante lo svolgimento delle prime operazioni peritali del 15.02.2019, mi dichiarava che l'intero fabbricato di Via Paolo Orsi civv. 21-23-25-27 è stato costruito abusivamente ed in assenza di titolo abilitativo (Verbale operazioni peritali n°1, All. "B"); nessun titolo di proprietà è pertanto esistente al di là dell'atto d'acquisto dell'originaria area di sedime (terreno) su cui sorse l'attuale immobile.

2. *Immobilie sito in Avola (SR), Via Alessi n°20: ex fg. 83, p.lla 102 sub. 1 e 2 (soppressa), è oggi identificabile al fg. 80, p.lla 11629 sub.*

e sub.4

come già correttamente evidenziato dal precedente C.T.U. Ing. Salvatore Ignaccolo, in seno alla propria perizia di stima presente in atti, va esclusa dalla procedura l'unità immobiliare di Via Carmelo Alessi n°22, in quanto non appartenente al debitore né di fatto né di diritto. In merito a ciò l'Ufficio Urbanistica del Comune di Avola, dopo opportune ricerche, produceva sotto richiesta dello scrivente, attestazione di inesistenza di titoli edilizi e di domande di titoli edilizi in corso di definizione (*Doc. Urbanistica, Dich. Ufficio Tecnico Urbanistica, All. "D"*).

Lo scrivente ha pertanto proceduto a richiedere informazioni sulla possibilità di regolarizzare urbanisticamente il fabbricato in oggetto: l'Ufficio Urbanistica del Comune di Avola mi ha confermato l'inattuabilità di qualsivoglia pratica edilizia, utile alla regolarizzazione degli immobili abusivamente realizzati.



III. Formazione dei lotti di vendita

Vengono formati, in quanto ritenuto opportuno, n°3 di vendita riferiti ai beni in questione qui di seguito indicati, che verranno stimati e valutati separatamente:

LOTTO 1

- A. 1/1 Abitazione posta in Avola(SR) in Via Paolo Orsi n°21 p.t., 1° e 2°;
- B. 1/1 Garage posto in Avola(SR) in Via Paolo Orsi n°23, p.t.

LOTTO 2

- C. 1/1 Abitazione posta in Avola(SR) in Via Paolo Orsi n°25 p.t., 1° e 2°;
- D. 1/1 Garage posto in Avola(SR) in Via Paolo Orsi n°27, p.t.

LOTTO 3

- E. 1/1 Abitazione posta in Avola(SR) in Via Corrado Alessi n°20, p.t.



LOTTO 1**A. 1/1 Abitazione posta in Avola(SR) in Via Paolo Orsi n°21-23, p.t., 1° e 2°****I. Individuazione del bene**

Casa per civile abitazione, catastalmente composta da 7,5 vani, che si sviluppa interamente tra piano terra, piano primo e piano secondo e facente parte di un fabbricato che comprende un'altra unità immobiliare, uguale e simmetrica, occupata quest'ultima da altra ditta

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, confina verso nord ed ovest con altre ditte proprietarie, verso est verso sud con Via Paolo Orsi da cui presenta accesso dal civico n°23. Presenta esposizione eliometrica a sud-ovest.

L'immobile è inoltre individuabile attraverso le seguenti coordinate G.P.S.:

- Latitudine N : 36° 54' 52.20"
- Longitudine E : 15° 08' 27.86"

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Avola ed identificato dai seguenti riferimenti catastali; la ditta catastale corrisponde con la proprietà (*Doc. catastale immobile A.- visura storica, All. "D"*):

ID	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
1	43	1700	5	A/3	3	7,5 vani	Totale: 147 m² Totale escluse aree scoperte: 136 m²	Euro 619,75
<i>Indirizzo:</i> Via Paolo Orsi n°21			piano: T, 1° e 2°;					

In proprietà per 1/1 a:

- 1.



II. Descrizione complessiva e sintetica del bene

Il terreno su cui insiste l'immobile in oggetto, ricade in **Zona B1** "Tessuti regolari con isolati ed edifici contigui" (ex zona **BR1** del previgente P.R.G.) del P.R.G. vigente del Comune di Avola (Doc. urbanistica Immobile **A., B., C., D., E.** - Cert. Dest. Urbanistica, All. "E").

Il quartiere, facente parte della periferia nord del centro abitato di Avola, possiede complessivamente una buona qualità edilizia, con abitazioni in massima parte di età coeva o posteriore a quella del fabbricato oggetto della presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, presenta accesso principale dal civico n°21 di Via Paolo Orsi: dal vano scala si accede, dopo la prima rampa di scale (Doc. fotografica immobile **A.**- Fot. n°1, All. "E") ed attraverso un corridoio disimpegno, alla cucina (Doc. fotografica immobile **A.** - Fot. n°2, All. "E") da cui si accede a sua volta al pozzo luce adibito a piccola lavanderia (Doc. fotografica immobile **A.**- Fot. n°3, All. "E"), al bagno (Doc. fotografica immobile **A.**- Fot. n°4, All. "E") e ad un soggiorno-sala da pranzo (Doc. fotografica immobile **A.** - Fot. n°5, All. "E"). Attraverso l'altra rampa di scale si accede al piano primo, dove il corridoio-disimpegno (Doc. fotografica immobile **A.**- Fot. n°6, All. "E") conduce ad una camera da letto (Doc. fotografica immobile **A.**- Fot. n°7, All. "E"), ad un vano destinato originariamente a bagno ma adibito a ripostiglio (Doc. fotografica immobile **A.** - Fot. n°8, All. "E"), ad un ulteriore piccolo vano stretto e lungo (Doc. fotografica immobile **A.**- Fot. n°9, All. "E") ed infine alla camera da letto matrimoniale (Doc. fotografica immobile **A.**- Fot. n°10, All. "E").

L'ultima doppia rampa di scale (Doc. fotografica immobile **A.**- Fot. n°11, All. "E"), conduce al piano secondo che contempla ancora una camera da letto singola (Doc. fotografica immobile **A.**- Fot. n°12, All. "E"); dal pianerottolo si accede infine alla terrazza esterna (Doc. fotografica immobile **A.** - Fot. n°13-14, All. "E")

La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in c.a., comprendente anche travi di fondazione, scala e balconi esterni; i solai di piano sono in struttura latero-cementizia, mentre le tamponature esterne sono realizzate in blocchi di calcare tenero locale; le tramezzature interne sono infine realizzate con mattoni laterizi forati.



La pavimentazione interna è costituita da piastrelle ceramiche semilucide di medio formato che si estendono “ a tappeto” per tutta l’abitazione, ad eccezione del bagno ove a pavimento ed a parete sono piastrelle di formato più piccolo (cm 20 x 20 circa), fino ad un’altezza da terra di ml 2,20 circa: lo stesso rivestimento è presente in cucina, fino ad un’altezza di ml 1,80 da terra. La scala interna di collegamento risulta interamente rivestita con marmo del tipo “granito”; i muri interni, infine, risultano tinteggiati al civile in vari colori, ove si ravvisano, sui soffitti della camera da letto al piano primo (confinante con la terrazza esterna) e su quello della camera da letto al piano secondo (confinante con il tetto di copertura), diffuse tracce di umidità da infiltrazione meteorica. Ammaloramenti cagionati sempre da infiltrazioni di acqua, si segnalano anche in una porzione del soffitto del soggiorno-sala da pranzo al piano terra.

Le porte interne sono interamente in legno massello, quelle esterne sulla pubblica via P. Orsi, presentano doppia anta vetrata interna e persiane a lamelle orientabili esterne. All’esterno i prospetti sulla pubblica Via Paolo Orsi si presentano in discrete condizioni (*Doc. fotografica immobile A.- Fot. n°15 e 16, All. “E”*).

L’unità immobiliare presenta allaccio alla rete elettrica, idrica e fognaria: l’impianto elettrico ed idrico non sono di recente fattura e quindi non risultano conformi alla legislazione vigente; la produzione di acqua calda sanitaria è assicurata da scaldabagno elettrico. Dal rilievo metrico effettuato in loco, si desume la seguente tabella degli ambienti interni, con le relative superfici utili (tra parentesi viene indicata l’altezza libera interna degli ambienti):

<u>LOCALE</u>	<u>Superficie netta in mq</u>
Piano terra	
S.U.	
Corridoio-disimpegno(H interna ml 2,95)	mq 6,24
Cucina (H interna ml 2,95)	mq 11,60
Bagno (H interna ml 2,95)	mq 5,06
Soggiorno-sala da pranzo (H interna ml 2,95)	mq 16,20
Piano terra	
S.N.R.	
Pozzo luce	mq 3,20
Vano-scala	mq 8,80
Piano primo	
S.U.	
Corridoio-disimpegno(H interna ml 2,90)	mq 6,24
Letto (H interna ml 2,95)	mq 11,60
Bagno-rip. (H interna ml 2,95)	mq 5,06



Vano stretto (H interna ml 2,95)	<i>mq 5,60</i>
Camera da letto matrimoniale (H= interna ml 2,95)	<i>mq 20,56</i>
S.N.R.	
Balcone	<i>mq 4,50</i>
Vano-scala	<i>mq 8,80</i>
Piano secondo	
S.U.	
Letto (H interna ml 2,90)	<i>mq 14,96</i>
S.N.R.	
Balcone	<i>mq 4,50</i>
Vano-scala	<i>mq 8,80</i>
Terrazza	<i>mq 38,56</i>

- **Superficie utile (S.U.) totale** (p.t + p.1° + p.2°), al netto dei muri: = **mq 103,12**;
- **Superficie utile commerciale** (con calcolo delle mura perimetrali computate con una maggiorazione del 10%): $mq\ 103,12 \times 10\% =$ **mq 113,43**
- **Superficie non residenziale (S.N.R.)** (p.t. + p.1° + p.2°) = $mq\ (3,20+8,80+4,50+8,80+4,50+8,80+38,56) =$ **mq 77,16**
- **Superficie non residenziale commerciale** (terrazza + balconi + pozzo luce): $mq\ (38,56 + 9,00 + 3,20) =$ $mq\ 50,56$ da calcolarsi per i primi 25 mq al 25% = $25 \times 0,25 =$ **mq 6,25**
e l'eccedenza ($mq\ 50,56 - mq\ 25 = mq\ 25,56$ al 10% = **mq 2,56**)
- **Superficie non residenziale commerciale** (vano scala-vano accessorio) = $mq\ 8,80 \times 3 =$ $mq\ 26,40$ da calcolarsi 35% = **mq 9,24**
- **Superficie commerciale non residenziale totale** : $mq\ (6,25 + 2,56 + 9,24) =$ **mq 18,05**
- **Superficie commerciale totale** = $mq\ 113,43 + mq\ 18,05 = 131,48$ ed in cifra tonda **mq 132,00**

III. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile risulta appartenere, per l'intero della propriet

Attualmente l'unità immobiliare risulta occupata



IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuna formalità, vincolo o gravame del bene, resterà a carico dell'acquirente: verranno tutti cancellati dalla procedura (vedi punto successivo).

V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente.

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, come già indicati al paragrafo COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co. 2, c.p.c., sono i seguenti:

1. Iscrizione n°7867/876 del 10.05.2001 nascente da decreto ingiuntivo G.U. Tribunale di Avola del 11.04.2001

sorte capitale lire 26.136.922, ipoteca lire

32.000.000;

2. Iscrizione n°10242/1341 del 12.06.2002, nascente da decreto ingiuntivo Tribunale di Avola del 03.06.2002,

sorte capitale € 42.477,15, ipoteca € 62.000,00;

3. Iscrizione n°22591/2576 del 15.11.2002 nascente da ipoteca legale, ruolo esattoriale 802/2002 del 14.11.2002,

sorte capitale € 148.993,85, ipoteca €

300.000,00;

4. Trascrizione n°258/206 del 08.01.2003 nascente a pignoramento Ufficiale Giudiziario di Avola del 17.12.2002,

sorte capitale non citata;

5. Trascrizione n°15959/11900 del 15.09.2003 nascente da pignoramento Ufficiale Giudiziario di Siracusa del 24.04.2003,



sorte capitale non citata;

6. Trascrizione n°14209/9045 del 08.06.2007 nascente a pignoramento Ufficiale Giudiziario di Avola del 07.06.2007, in rettifica della trascrizione 206 del 08.01.2003,

sorte capitale non citata.

L'atto di pignoramento in rettifica al precedente pignoramento notificato ai medesimi in data 17.12.2002 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Siracusa in data 08.01.2003 ai nn. 258 reg. gen. e 206 reg. part.; detta rettifica di pignoramento è stata disposta con provv. del 07.02.2007 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Siracusa nell'ambito della procedura immobiliare iscritta al n° 349/2002 R.E.I. ;

7. Trascrizione n°15429/11816 del 22.10.2013 nascente a pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa del 11.04.2013,

sorte capitale non citata.

VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Il terreno su cui insiste l'immobile in oggetto, ricade in **Zona B1** "Tessuti regolari con isolati ed edifici contigui" (ex zona **BR1** del previgente P.R.G.) del P.R.G. vigente del Comune di Avola (*Doc. urbanistica Immobile A., B., C., D., E. - Cert. Dest. Urbanistica, All. "E"*).

VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene

Come accennato al precedente punto **3.II.**, l'immobile è stato edificato, per intero, in assenza di titolo edilizio: di ciò fa fede la dichiarazione rilasciata dal Settore Pianificazione Urbanistica- Servizio 2 del Comune di Avola, che conferma l'inesistenza di titoli edilizi o sanatorie in itinere (*Doc. Urbanistica, Dich. Ufficio Tecnico Urbanistica, All. "D"*).

Da quanto constatato dallo scrivente, al fine di accertare la sanabilità del bene oggì oggetto di pignoramento, i tecnici comunali hanno confermato che l'art. 36 del D.P.R. n°380-2001 (ex art. 13



della Legge n°47/85) consente di regolarizzare le opere edilizie eseguite in assenza di licenza/concessione edilizia e/o permesso di costruire, ovvero in assenza di denuncia di inizio di attività, purché esse siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione delle stesse o al momento della presentazione della domanda.

Dal prezzo della stima, pertanto, dovranno pertanto essere detratti tutti i costi inerenti la sanabilità dell'abuso edilizio, che consistono essenzialmente in:

- Contributo Costo di costruzione, calcolato in misura doppia, con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso di costruire:

€ 224,41 x mq 103,12 (S.U.) =

= € 23.141,16 x 8% (aliquota comunale di riduzione calcolata sulla base della consistenza dell'immobile) =

- € 1.851,30 x 2=	€	3.702,60
- <u>Diritti di segreteria</u>	€	100,00
- <u>Diritti Istruttoria pratica</u>	€	51,75
- <u>Spese nota di trascrizione</u>	€	299,00
- <u>Onorari tecnici comprensivi di spese, cassa ed IVA</u>	€	1.500,00
TOTALE	€	5.653,35

che in cifra tonda possono essere realmente essere stimati in **€ 5.700,00**.

VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)

Dalle ricerche effettuate presso l' Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Avola, risulta inesistente in atti l'attestazione di classificazione energetica (A.C.E.) e/o di prestazione energetica (A.P.E.). Il sottoscritto, come prescritto in seno al Verbale di conferimento dell'incarico di stima da parte del G.E., ha provveduto a redigere l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio adibito ad abitazione (A.P.E.) (A.P.E. *Immobilabile A.*, All. "F").

IX. Valutazione del bene

La qualità architettonica del fabbricato è complessivamente buona, per le motivazioni addotte ai precedenti paragrafi; l'immobile insiste in un quartiere, facente parte della nord del centro urbano di Avola, ove le abitazioni sono in massima parte di età coeva o successiva a quella del fab-



bricato oggetto della presente perizia. Presenta facilità di raggiungimento dalla pubblica Via Paolo Orsi.

Criterio estimativo a vista o sintetico-comparativo

Di regola si ricorre alla comparazione di più valori e di più quotazioni immobiliari, capaci di offrire, nella loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possono caratterizzare il quartiere o la via in oggetto.

Nella fattispecie, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato (sono state interpellati vari operatori immobiliari del luogo); essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione, che risultano oggi compravenduti al prezzo unitario di € 800/mq e quindi:

$$€ 800,00 \times mq 132,00 = \underline{€ 105.600,00}$$

Criterio estimativo per valore di mercato

Dai dati reperiti presso *l'Agencia del Territorio di Siracusa - Osservatorio del mercato Immobiliare - semestre 1 Anno 2018*, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione.

Valore medio di mercato

(Tipologia: abitazioni civili – stato conservativo normale) : € 875,00/mq

$$E \text{ quindi: } € 875,00 \times mq 132,00 = \underline{€ 115.500,00}$$

Criterio di stima analitico per capitalizzazione dei redditi lordi

Il piu' probabile valore di mercato di un bene, si può ricavare mediante la capitalizzazione dei redditi lordi che il bene stesso è capace di fornire, scontati all'attualità con un adeguato saggio di capitalizzazione, detratte le spese medie annue di mantenimento.



Considerate ubicazione, caratteristiche e stato di manutenzione del bene oggetto di stima, lo scrivente ritiene applicabile un prezzo medio riferito al canone lordo mensile d'affitto di € 3,90 al mq = $3,90 \times \text{mq } 132,00 = \text{circa } € 515,00$; si ha quindi un *reddito annuo lordo* di:

$$€ 515,00 \times 12 \text{ mesi} = € 6.180,00$$

Le *spese di mantenimento* (manutenzione, luce, imposte, etc) si possono ragionevolmente stimare nella misura del 25%, cosicché il reddito annuo netto da affitto risulta essere:

$$€ 6.180,00 - (€ 6.180,00 \times 0,25) = € 6.180,00 - € 1.545,00 = € 4.635,00$$

Il *saggio di capitalizzazione*, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della zona etc, può assumersi pari al 3,5%, per cui il valore dell'immobile è:

$$€ 4.635,00 \div 0,035 = \text{circa } € \underline{132.428,00}$$

Dalla media e arrotondamento dei valori ottenuti con i criteri di stima adottati, si ricava il più probabile valore medio di mercato dell'immobile:

$$(€ \underline{105.600,00} + € \underline{115.500,00} + € \underline{132.428,00})/3 = € 117.842,66 \text{ ed in cifra tonda } € \underline{118.000,00}$$

A questo valore ottenuto, vanno detratte le spese per la regolarizzazione dell'immobile pari a circa € 5.700,00; pertanto si ha:

$$€ 118.000,00 - 5.700,00 = € 112.300,00 \text{ ed in cifra tonda } € \underline{112.000,00}$$

$$\text{Valore unitario} = 112.000,00/\text{mq } 132,00 = € 848,48/\text{mq}.$$

X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota

<i>P.Ila</i>	<i>Sup. commerciale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Quota indivisa</i>	<i>Valore quota indivisa</i>
1700 sub.5	mq 132,00	Euro 848,48 mq	(1/1)	€ 112.000,00

L'immobile oggetto di stima, risulta essere in proprietà pe

e si valuta in **€ 112.000,00 (eurocentododicimi-**

la,00).



B. 1/1 Garage posto in Avola(SR) in Via Paolo Orsi n°23, p.t.**I. Individuazione del bene**

Vano a piano terra, adibito a garage:

verso sud con Via Paolo

Orsi. Presenta esposizione eliometrica a sud-ovest.

L'immobile è inoltre individuabile attraverso le seguenti coordinate G.P.S.:

- Latitudine N : 36° 54' 52.20"
- Longitudine E : 15° 08' 27.86"

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Avola ed identificato dai seguenti riferimenti catastali; la ditta catastale corrisponde con la proprietà (*Doc. catastale immobile B. - visura storica, All. "C"*):

ID	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
1	43	1700	3	C/6	4	15 m ²	Totale: 15 m ²	Euro 68,95
<i>Indirizzo:</i> Via Paolo Orsi n°23			piano: T;					

In proprietà per 1/1 a:

- 1.

II. Descrizione complessiva e sintetica del bene

Il terreno su cui insiste l'immobile in oggetto, ricade in **Zona B1** "*Tessuti regolari con isolati ed edifici contigui*" (ex zona **BR1** del previgente P.R.G.) del P.R.G. vigente del Comune di Avola (*Doc. urbanistica Immobile A., B., C., D., E. - Cert. Dest. Urbanistica, All. "D"*).

Il quartiere, facente parte della periferia nord del centro abitato di Avola, possiede complessivamente una buona qualità edilizia, con abitazioni in massima parte di età coeva o posteriore a quella del fabbricato oggetto della presente perizia.

L'unità immobiliare in oggetto, facente parte del fabbricato a tre elevazioni fuori terra di cui sopra (Immobile **A.**), presenta accesso principale dal civico n°23 di Via Paolo Orsi ed è adibito a gara-



ge-magazzino: (Doc. fotografica immobile B. - Fot. n°1, 2, 3, 4 All. "E") risulta ben rifinito in ogni sua parte e fornito di allaccio alla rete elettrica.

Dal rilievo metrico effettuato in loco, si desume la seguente tabella degli ambienti interni, con le relative superfici utili (tra parentesi viene indicata l'altezza libera interna degli ambienti):

<u>LOCALE</u>	<u>Superficie netta in mq</u>
S.N.R.	
Garage	mq 15,00

- **Superficie non residenziale (S.N.R.) = mq 15,00**
- **Superficie non residenziale commerciale (garage):** mq 15,00 x 0,60% (coeff. di riduzione per box collegati ai vani principali = **mq 9,00**)

III. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile risulta appartenere, per l'intero della proprietà

IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuna formalità, vincolo o gravame del bene, resterà a carico dell'acquirente: verranno tutti cancellati dalla procedura (vedi punto successivo).

V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente.

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, come già indicati al paragrafo COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co. 2, c.p.c., sono i seguenti:

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, come già indicati al paragrafo COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co. 2, c.p.c., sono i seguenti:

1. Iscrizione n°7867/876 del 10.05.2001 nascente da decreto ingiuntivo G.U. Tribunale di Avola del 11.04.2001



sorte capitale lire 26.136.922, ipoteca lire

32.000.000;

2. Iscrizione n°10242/1341 del 12.06.2002, nascente da decreto ingiuntivo Tribunale di Avola del 03.06.2002,

sorte capitale € 42.477,15, ipoteca € 62.000,00;

3. Iscrizione n°22591/2576 del 15.11.2002 nascente da ipoteca legale, ruolo esattoriale 802/2002 del 14.11.2002,

, sorte capitale € 148.993,85, ipoteca €

300.000,00;

4. Trascrizione n°258/206 del 08.01.2003 nascente a pignoramento Ufficiale Giudiziario di Avola del 17.12.2002,

sorte capitale non citata;

5. Trascrizione n°15959/11900 del 15.09.2003 nascente da pignoramento Ufficiale Giudiziario di Siracusa del 24.04.2003,

sorte capitale non citata;

6. Trascrizione n°14209/9045 del 08.06.2007 nascente a pignoramento Ufficiale Giudiziario di Avola del 07.06.2007, in rettifica della trascrizione 206 del 08.01.2003,

sorte capitale non citata.

L'atto di pignoramento in rettifica al precedente pignoramento notificato ai medesimi in data 17.12.2002 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Siracusa in data 08.01.2003 ai nn. 258 reg. gen. e 206 reg. part.; detta rettifica di pignoramento è stata disposta con provv. del 07.02.2007 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Siracusa nell'ambito della procedura immobiliare iscritta al n° 349/2002 R.E.I. ;



7. Trascrizione n°15429/11816 del 22.10.2013 nascente a pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa del 11.04.2013,

sorte capitale non citata.

VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Il terreno su cui insiste l'immobile in oggetto, ricade in **Zona B1** "Tessuti regolari con isolati ed edifici contigui" (ex zona **BR1** del previgente P.R.G.) del P.R.G. vigente del Comune di Avola (*Doc. urbanistica Immobile A., B., C., D., E. - Cert. Dest. Urbanistica, All. "D"*).

VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene

Come accennato al precedente punto **3.II.**, l'immobile è stato edificato, per intero, in assenza di titolo edilizio: di ciò fa fede la dichiarazione rilasciata dal Settore Pianificazione Urbanistica- Servizio 2 del Comune di Avola, che conferma l'inesistenza di titoli edilizi o sanatorie in itinere (*Doc. Urbanistica, Dich. Ufficio Tecnico Urbanistica, All. "D"*).

Da quanto constatato dallo scrivente, al fine di accertare la sanabilità del bene oggidi oggetto di pignoramento, i tecnici comunali hanno confermato che l'art. 36 del D.P.R. n°380-2001 (ex art. 13 della Legge n°47/85) consente di regolarizzare le opere edilizie eseguite in assenza di licenza/concessione edilizia e/o permesso di costruire, ovvero in assenza di denuncia di inizio di attività, purché esse siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione delle stesse o al momento della presentazione della domanda.

Dal prezzo della stima, pertanto, dovranno pertanto essere detratti tutti i costi inerenti la sanabilità dell'abuso edilizio, che consistono essenzialmente in:

- Contributo Costo di costruzione, calcolato in misura doppia, con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso di costruire:

€ 224,41 x mq 15,00 (S.U.) = € 3.366,15 x 6% (aliquota comunale di riduzione calcolata sulla base della consistenza dell'immobile) =

€ 201,97 x 2=	€	403,94
---------------	---	--------

- <u>Onorari tecnici comprensivi di spese, cassa ed IVA</u>	€	200,00
---	---	--------

TOTALE	€	603,94
--------	---	--------



che in cifra tonda possono essere realmente essere stimati in **€ 600,00**.

VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)

Il bene in questione, rientra nella casistica di quelli esenti dall'obbligo di redazione dell'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto adibito a garage.

IX. Valutazione del bene

La qualità architettonica del fabbricato è complessivamente buona, per le motivazioni addotte ai precedenti paragrafi; l'immobile insiste in un quartiere, facente parte della nord del centro urbano di Avola, ove le abitazioni sono in massima parte di età coeva o successiva a quella del fabbricato oggetto della presente perizia. Presenta facilità di raggiungimento dalla pubblica Via Paolo Orsi.

Criterio estimativo a vista o sintetico-comparativo

Di regola si ricorre alla comparazione di più valori e di più quotazioni immobiliari, capaci di offrire, nella loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possono caratterizzare il quartiere o la via in oggetto.

Nella fattispecie, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato (sono state interpellati vari operatori immobiliari del luogo); essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione, che risultano oggi compravenduti al prezzo unitario di € 800/mq e quindi:

€ 550,00 x mq 9,00= € 4.950,00

Criterio estimativo per valore di mercato

Dai dati reperiti presso *l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Osservatorio del mercato Immobiliare – semestre 2 Anno 2020*, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione.



Valore medio di mercato

(Tipologia: box – stato conservativo normale) : € 485,00/mq

E quindi: €485,00 x mq 9,00 = € 4.365,00

Critério di stima analitico per capitalizzazione dei redditi lordi

Il piu' probabile valore di mercato di un bene, si può ricavare mediante la capitalizzazione dei redditi lordi che il bene stesso è capace di fornire, scontati all'attualità con un adeguato saggio di capitalizzazione, detratte le spese medie annue di mantenimento.

Considerate ubicazione, caratteristiche e stato di manutenzione del bene oggetto di stima, lo scrivente ritiene applicabile un prezzo riferito al canone lordo mensile d'affitto di € 2,30 al mq = 2,30 x mq 9,00 = circa € 20,00; si ha quindi un *reddito annuo lordo* di:

$$€ 20,00 \times 12 \text{ mesi} = € 240,00$$

Le *spese di mantenimento* (manutenzione, luce, imposte, etc) si possono ragionevolmente stimare nella misura del 10%, cosicché il reddito annuo netto da affitto risulta essere:

$$€ 240,00 - (€ 240,00 \times 0,10) = € 240,00 - € 24,00 = € 216,00$$

Il *saggio di capitalizzazione*, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della zona etc, può assumersi pari al 3,5%, per cui il valore dell'immobile è:

$$€ 216,00 \div 0,035 = € 6.171,00 \text{ ed in cifra tonda } € 6.200,00$$

Dalla media e arrotondamento dei valori ottenuti con i criteri di stima adottati, si ricava il piu' probabile valore medio di mercato dell'immobile:

$$(€ 4.950,00 + € 4.365,00 + € 6.200,00) / 3 = € 5.171,666 \text{ ed in cifra tonda } € 5.200,00$$

A questo valore ottenuto, vanno detratte le spese per la regolarizzazione dell'immobile pari a circa € 600,00; pertanto si ha:

$$€ 5.200,00 - 600,00 = € 4.600,00$$

$$\text{Valore unitario} = 4.600,00 / \text{mq } 9,00 = € 511,11 / \text{mq.}$$



X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota

<i>P.Ila</i>	<i>Sup. commerciale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Quota indivisa</i>	<i>Valore quota indivisa</i>
1700 sub.3	mq 9,00	Euro 511,11 mq	(1/1)	€ 4.600,00

L'immobile oggetto di stima, risulta essere in proprietà pe

e si valuta in **€ 4.600,00 (euroquattromilaseicen-**

to).

Totale LOTTO 1 = ABITAZIONE + GARAGE = € 112.000,00 + € 4.600,00 = € 116.600,00



LOTTO 2**C. 1/1 Abitazione posta in Avola(SR) in Via Paolo Orsi n°25-27, p.t., 1° e 2°****I. Individuazione del bene**

Casa per civile abitazione, catastalmente composta da 7,5 vani, che si sviluppa interamente tra piano terra, piano primo e piano secondo e facente parte di un fabbricato che comprende un'altra unità immobiliare, uguale e simmetrica, occupata quest'ultima dall'odierno debitore sig. Montoneri Antonio.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia,

verso sud con Via Paolo

Orsi da cui presenta accesso dal civico n°27. Presenta esposizione eliotermica a sud-ovest.

L'immobile è inoltre individuabile attraverso le seguenti coordinate G.P.S.:

- Latitudine N : 36° 54' 52.20"
- Longitudine E : 15° 08' 27.86"

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Avola ed identificato dai seguenti riferimenti catastali; la ditta catastale corrisponde con la proprietà (*Doc. catastale immobile C.- visura storica, All. "C"*):

ID	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
1	43	1700	6	A/2	2	7,5 vani	Totale: 152 m ² Totale escluse aree scoperte: 142 m ²	Euro 832,79
<i>Indirizzo:</i> Via Paolo Orsi n°27			piano: T, 1° e 2°;					

In proprietà per 1/1 a:

- 1.



II. Descrizione complessiva e sintetica del bene

Il terreno su cui insiste l'immobile in oggetto, ricade in **Zona B1** "Tessuti regolari con isolati ed edifici contigui" (ex zona **BR1** del previgente P.R.G.) del P.R.G. vigente del Comune di Avola (Doc. urbanistica Immobile **A., B., C., D.** - Cert. Dest. Urbanistica, All. "D").

Il quartiere, facente parte della periferia nord del centro abitato di Avola, possiede complessivamente una buona qualità edilizia, con abitazioni in massima parte di età coeva o posteriore a quella del fabbricato oggetto della presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, presenta accesso principale dal civico n°27 di Via Paolo Orsi: dal vano scala (Doc. fotografica immobile **C.**- Fot. n°1, All. "E") si accede, dopo la prima rampa di scale ed attraverso un corridoio disimpegno, alla cucina (Doc. fotografica immobile **C.** - Fot. n°2, All. "E") da cui si accede al pozzo luce adibito a piccola lavanderia (Doc. fotografica immobile **C.**- Fot. n°3, All. "E"), al bagno (Doc. fotografica immobile **C.**- Fot. n°4, All. "E") e ad una camera da letto matrimoniale (Doc. fotografica immobile **C.** - Fot. n°5, All. "E"). Attraverso l'altra rampa di scale si accede al piano primo, dove il corridoio-disimpegno (Doc. fotografica immobile **C.**- Fot. n°6, All. "E") conduce in sequenza alla camera da letto matrimoniale (Doc. fotografica immobile **C.**- Fot. n°7, All. "E"), ad un ampio bagno (Doc. fotografica immobile **C.** - Fot. n°8-9, All. "E") ed infine al soggiorno (Doc. fotografica immobile **C.**- Fot. n°10, All. "E").

L'ultima doppia rampa di scale (Doc. fotografica immobile **C.**- Fot. n°11, All. "E"), conduce al piano secondo che contempla ancora un vano cucina e ad un ulteriore vano, ricavato abusivamente per chiusura parziale della terrazza esterna (Doc. fotografica immobile **C.**- Fot. n°12-13-14, All. "E").

La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in c.a., comprendente anche travi di fondazione, scala e balconi esterni; i solai di piano sono in struttura latero-cementizia, mentre le tamponature esterne sono realizzate in blocchi di calcare tenero locale; le tramezzature interne sono infine realizzate con mattoni laterizi forati.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle ceramiche semilucide di medio formato che si estendono "a tappeto" per tutta l'abitazione, ad eccezione dei servizi igienici ove a pavimento



ed a parete sono posate piastrelle di formato più piccolo (cm 20 x 20 circa), fino ad un'altezza da terra di ml 2,20 circa. La scala interna di collegamento risulta rivestita con marmo del tipo "granito"; i muri interni, infine, risultano tinteggiati al civile in vari colori.

Le porte interne sono interamente in legno massello, quelle esterne sulla pubblica via P. Orsi, presentano doppia anta vetrata interna e persiane a lamelle orientabili esterne. All'esterno i prospetti sulla pubblica Via Paolo Orsi si presentano in buone condizioni (*Doc. fotografica immobile C.- Fot. n°15 e 16, All. "E"*).

L'unità immobiliare presenta allaccio alla rete elettrica, idrica e fognaria: l'impianto elettrico ed idrico non sono di recente fattura e quindi non risultano conformi alla legislazione vigente; la produzione di acqua calda sanitaria è assicurata da scaldabagno elettrico. Dal rilievo metrico effettuato in loco, si desume la seguente tabella degli ambienti interni, con le relative superfici utili (tra parentesi viene indicata l'altezza libera interna degli ambienti):

<u>LOCALE</u>	<u>Superficie netta in mq</u>
Piano terra	
S.U.	
Corridoio-disimpegno(H interna ml 2,95)	mq 6,24
Cucina (H interna ml 2,95)	mq 11,60
Bagno (H interna ml 2,95)	mq 5,06
Camera da letto (H interna ml 2,95)	mq 16,20
Piano terra	
S.N.R.	
Pozzo luce	mq 3,20
Vano-scala	mq 8,80
Piano primo	
S.U.	
Corridoio-disimpegno(H interna ml 2,90)	mq 6,24
Soggiorno (H interna ml 2,95)	mq 11,60
Bagno (H interna ml 2,95)	mq 10,66
Camera da letto matrimoniale (H= interna ml 2,95)	mq 20,56
S.N.R.	
Balcone	mq 4,50
Vano-scala	mq 8,80
Piano secondo	
S.U.	
Cucina (H interna ml 2,90)	mq 14,96
S.N.R.	
Balcone	mq 4,50



Vano-scala	<i>mq 8,80</i>
Terrazza	<i>mq 38,56</i>

- **Superficie utile (S.U.) totale** (p.t + p.1° + p.2°), al netto dei muri: = **mq 103,12;**
- **Superficie utile commerciale** (con calcolo delle mura perimetrali computate con una maggiorazione del 10%): $mq\ 103,12 \times 10\% =$ **mq 113,43**
- **Superficie non residenziale (S.N.R.)** (p.t. + p.1° + p.2°) = $mq\ (3,20+8,80+4,50+8,80+4,50+8,80+38,56) =$ **mq 77,16**
- **Superficie non residenziale commerciale** (terrazza + balconi + pozzo luce): $mq\ (38,56 + 9,00 + 3,20) =$ $mq\ 50,56$ da calcolarsi per i primi 25 mq al 25% = $25 \times 0,25 =$ **mq 6,25**
e l'eccedenza ($mq\ 50,56 - mq\ 25 = mq\ 25,56$ al 10% = **mq 2,56**)
- **Superficie non residenziale commerciale** (vano scala-vano accessorio) = $mq\ 8,80 \times 3 =$ $mq\ 26,40$ da calcolarsi 35% = **mq 9,24**
- **Superficie commerciale non residenziale totale** : $mq\ (6,25 + 2,56 + 9,24) =$ **mq 18,05**
- **Superficie commerciale totale** = $mq\ 113,43 + mq\ 18,05 =$ $131,48$ ed in cifra tonda **mq 132,00**

III. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile risulta appartenere, per l'intero della proprietà

Attualmente l'unità immobiliare risulta

IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuna formalità, vincolo o gravame del bene, resterà a carico dell'acquirente: verranno tutti cancellati dalla procedura (vedi punto successivo).

V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente.

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, come già indicati al paragrafo COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co. 2, c.p.c., sono i seguenti:

1. Iscrizione n°7867/876 del 10.05.2001 nascente da decreto ingiuntivo G.U. Tribunale di Avola del 11.04.2001



sorte capitale lire 26.136.922, ipoteca lire

32.000.000;

2. Iscrizione n°10242/1341 del 12.06.2002, nascente da decreto ingiuntivo Tribunale di Avola del 03.06.2002,

sorte capitale € 42.477,15, ipoteca € 62.000,00;

3. Iscrizione n°22591/2576 del 15.11.2002 nascente da ipoteca legale, ruolo esattoriale 802/2002 del 14.11.2002,

sorte capitale € 148.993,85, ipoteca €

300.000,00;

4. Trascrizione n°258/206 del 08.01.2003 nascente a pignoramento Ufficiale Giudiziario di Avola del 17.12.2002,

sorte capitale non citata;

5. Trascrizione n°15959/11900 del 15.09.2003 nascente da pignoramento Ufficiale Giudiziario di Siracusa del 24.04.2003,

sorte capitale non citata;

6. Trascrizione n°14209/9045 del 08.06.2007 nascente a pignoramento Ufficiale Giudiziario di Avola del 07.06.2007, in rettifica della trascrizione 206 del 08.01.2003,

sorte capitale non citata.

L'atto di pignoramento in rettifica al precedente pignoramento notificato

in data 17.12.2002 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Siracusa in data 08.01.2003 ai nn. 258 reg. gen. e 206 reg. part.; detta rettifica di pignoramento è stata disposta con provv. del 07.02.2007 dal Giudice



delle Esecuzioni Immobiliari di Siracusa nell'ambito della procedura immobiliare iscritta al n° 349/2002 R.E.I. ;

7. Trascrizione n°15429/11816 del 22.10.2013 nascente a pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa del 11.04.2013,

sorte capitale non citata.

VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Il terreno su cui insiste l'immobile in oggetto, ricade in **Zona B1** "Tessuti regolari con isolati ed edifici contigui" (ex zona **BR1** del previgente P.R.G.) del P.R.G. vigente del Comune di Avola (*Doc. urbanistica Immobile A., B., C., D., E. - Cert. Dest. Urbanistica, All. "D"*).

VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene

Come accennato al precedente punto **3.II.**, l'immobile è stato edificato, per intero, in assenza di titolo edilizio: di ciò fa fede la dichiarazione rilasciata dal Settore Pianificazione Urbanistica- Servizio 2 del Comune di Avola, che conferma l'inesistenza di titoli edilizi o sanatorie in itinere (*Doc. Urbanistica, Dich. Ufficio Tecnico Urbanistica, All. "D"*).

Da quanto constatato dallo scrivente, al fine di accertare la sanabilità del bene oggidi oggetto di pignoramento, i tecnici comunali hanno confermato che l'art. 36 del D.P.R. n°380-2001 (ex art. 13 della Legge n°47/85) consente di regolarizzare le opere edilizie eseguite in assenza di licenza/concessione edilizia e/o permesso di costruire, ovvero in assenza di denuncia di inizio di attività, purché esse siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione delle stesse o al momento della presentazione della domanda.

Dal prezzo della stima, pertanto, dovranno pertanto essere detratti tutti i costi inerenti la sanabilità dell'abuso edilizio, che consistono essenzialmente in:

- Contributo Costo di costruzione, calcolato in misura doppia, con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso di costruire:

€ 224,41 x mq 103,12 (S.U.) =

= € 23.141,16 x 8% (aliquota comunale di riduzione calcolata sulla base della consistenza dell'immobile) =



- € 1.851,30 x 2=	€	3.702,60
- <u>Diritti di segreteria</u>	€	100,00
- <u>Diritti Istruttoria pratica</u>	€	51,75
- <u>Spese nota di trascrizione</u>	€	299,00
- <u>Onorari tecnici comprensivi di spese, cassa ed IVA</u>	€	1.500,00
TOTALE	€	5.653,35

che in cifra tonda possono essere realmente essere stimati in **€ 5.700,00**.

VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Avola, risulta inesistente in atti l'attestazione di classificazione energetica (A.C.E.) e/o di prestazione energetica (A.P.E.). Il sottoscritto, come prescritto in seno al Verbale di conferimento dell'incarico di stima da parte del G.E., ha provveduto a redigere l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio adibito ad abitazione (A.P.E.) (*A.P.E. Immobile C., All. "F"*).

IX. Valutazione del bene

La qualità architettonica del fabbricato è complessivamente buona, per le motivazioni addotte ai precedenti paragrafi; l'immobile insiste in un quartiere, facente parte della nord del centro urbano di Avola, ove le abitazioni sono in massima parte di età coeva o successiva a quella del fabbricato oggetto della presente perizia. Presenta facilità di raggiungimento dalla pubblica Via Paolo Orsi.

Criterio estimativo a vista o sintetico-comparativo

Di regola si ricorre alla comparazione di più valori e di più quotazioni immobiliari, capaci di offrire, nella loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possono caratterizzare il quartiere o la via in oggetto.

Nella fattispecie, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato (sono state interpellati vari operatori immobiliari del luogo); essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione



e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione, che risultano oggi compravenduti al prezzo unitario di € 800/mq e quindi:

$$€ 800,00 \times mq 132,00 = \underline{€ 105.600,00}$$

Criterio estimativo per valore di mercato

Dai dati reperiti presso l' *Agenzia del Territorio di Siracusa - Osservatorio del mercato Immobiliare - semestre 1 - Anno 2018*, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione.

Valore medio di mercato

(Tipologia: abitazioni civili – stato conservativo normale) : € 875,00/mq

$$E \text{ quindi: } € 875,00 \times mq 132,00 = \underline{€ 115.500,00}$$

Criterio di stima analitico per capitalizzazione dei redditi lordi

Il piu' probabile valore di mercato di un bene, si può ricavare mediante la capitalizzazione dei redditi lordi che il bene stesso è capace di fornire, scontati all'attualità con un adeguato saggio di capitalizzazione, detratte le spese medie annue di mantenimento.

Considerate ubicazione, caratteristiche e stato di manutenzione del bene oggetto di stima, lo scrivente ritiene applicabile un prezzo medio riferito al canone lordo mensile d'affitto di € 3,90 al mq = $3,90 \times mq 132,00 =$ circa € 515,00; si ha quindi un *reddito annuo lordo* di:

$$€ 515,00 \times 12 \text{ mesi} = € 6.180,00$$

Le *spese di mantenimento* (manutenzione, luce, imposte, etc) si possono ragionevolmente stimare nella misura del 25%, cosicché il reddito annuo netto da affitto risulta essere:

$$€ 6.180,00 - (€ 6.180,00 \times 0,25) = € 6.180,00 - € 1.545,00 = € 4.635,00$$

Il *saggio di capitalizzazione*, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della zona etc, può assumersi pari al 3,5%, per cui il valore dell'immobile è:

$$€ 4.635,00 \div 0,035 = \text{circa } € \underline{132.428,00}$$



Dalla media e arrotondamento dei valori ottenuti con i criteri di stima adottati, si ricava il piu' probabile valore medio di mercato dell'immobile:

$$(\underline{€ 105.600,00} + \underline{€ 115.500,00} + \underline{€ 132.428,00})/3 = € 117.842,66 \text{ ed in cifra tonda } \underline{€ 118.000,00}$$

A questo valore ottenuto, vanno detratte le spese per la regolarizzazione dell'immobile pari a circa € 5.700,00; pertanto si ha:

$$€ 118.000,00 - 5.700,00 = € 112.300,00 \text{ ed in cifra tonda } \underline{€ 112.000,00}$$

$$\text{Valore unitario} = 112.000,00/\text{mq } 132,00 = € 848,48/\text{mq}.$$

X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota

<i>P.Ila</i>	<i>Sup. commerciale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Quota indivisa</i>	<i>Valore quota indivisa</i>
1700 sub.6	mq 132,00	Euro 848,48 mq	(1/1)	€ 112.000,00

L'immobile oggetto di stima, risulta essere in proprietà

e si valuta in **€ 112.000,00 (eurocentododicimi-**

la,00).



D. 1/1 Garage posto in Avola(SR) in Via Paolo Orsi n°25, p.t.**I. Individuazione del bene**

Vano a piano terra, adibito a garage:

verso sud con Via Paolo Orsi. Presenta

esposizione eliotermica a sud-ovest.

L'immobile è inoltre individuabile attraverso le seguenti coordinate G.P.S.:

- Latitudine N : 36° 54' 52.20"
- Longitudine E : 15° 08' 27.86"

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Avola ed identificato dai seguenti riferimenti catastali; la ditta catastale corrisponde con la proprietà (*Doc. catastale immobile D. - visura storica, All. "C"*):

ID	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
1	43	1700	4	C/6	5	14 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 78,20
Indirizzo: Via Paolo Orsi n°25			piano: T;					

In proprietà per 1/1 a:

- 1.

II. Descrizione complessiva e sintetica del bene

Il terreno su cui insiste l'immobile in oggetto, ricade in **Zona B1** "Tessuti regolari con isolati ed edifici contigui" (ex zona **BR1** del previgente P.R.G.) del P.R.G. vigente del Comune di Avola (*Doc. urbanistica Immobile A., B., C., D., E. - Cert. Dest. Urbanistica, All. "D"*).

Il quartiere, facente parte della periferia nord del centro abitato di Avola, possiede complessivamente una buona qualità edilizia, con abitazioni in massima parte di età coeva o posteriore a quella del fabbricato oggetto della presente perizia.

L'unità immobiliare in oggetto, facente parte del fabbricato a tre elevazioni fuori terra di cui sopra (Immobile **A.**), presenta accesso principale dal civico n°25 di Via Paolo Orsi ed è adibito a gara-



ge-magazzino: (Doc. fotografica immobile **D.** - Fot. n°1, 2 All. "E") risulta ben rifinito in ogni sua parte e fornito di allaccio alla rete elettrica.

Dal rilievo metrico effettuato in loco, si desume la seguente tabella degli ambienti interni, con le relative superfici utili (tra parentesi viene indicata l'altezza libera interna degli ambienti):

<u>LOCALE</u>	<u>Superficie netta in mq</u>
S.N.R.	
Garage	mq 15,00

- **Superficie non residenziale (S.N.R.) = mq 15,00**
- **Superficie non residenziale commerciale (garage):** mq 15,00 x 0,60% (coeff. di riduzione per box collegati ai vani principali = **mq 9,00**)

III. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile risulta appartenere,

IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuna formalità, vincolo o gravame del bene, resterà a carico dell'acquirente: verranno tutti cancellati dalla procedura (vedi punto successivo).

V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente.

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, come già indicati al paragrafo COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co. 2, c.p.c., sono i seguenti:

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, come già indicati al paragrafo COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co. 2, c.p.c., sono i seguenti:

1. Iscrizione n°7867/876 del 10.05.2001 nascente da decreto ingiuntivo G.U. Tribunale di Avola del 11.04.2001



sorte capitale lire 26.136.922, ipoteca lire

32.000.000;

2. Iscrizione n°10242/1341 del 12.06.2002, nascente da decreto ingiuntivo Tribunale di Avola del 03.06.2002,

sorte capitale € 42.477,15, ipoteca € 62.000,00;

3. Iscrizione n°22591/2576 del 15.11.2002 nascente da ipoteca legale, ruolo esattoriale 802/2002 del 14.11.2002,

sorte capitale € 148.993,85, ipoteca €

300.000,00;

4. Trascrizione n°258/206 del 08.01.2003 nascente a pignoramento Ufficiale Giudiziario di Avola del 17.12.2002,

sorte capitale non citata;

5. Trascrizione n°15959/11900 del 15.09.2003 nascente da pignoramento Ufficiale Giudiziario di Siracusa del 24.04.2003,

sorte capitale non citata;

6. Trascrizione n°14209/9045 del 08.06.2007 nascente a pignoramento Ufficiale Giudiziario di Avola del 07.06.2007,

sorte capitale non citata.

L'atto di pignoramento in rettifica al precedente pignoramento notificato ai medesimi in data 17.12.2002 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Siracusa in data 08.01.2003 ai nn. 258 reg. gen. e 206 reg. part.; detta rettifica di pignoramento è stata disposta con provv. del 07.02.2007 dal Giudice



delle Esecuzioni Immobiliari di Siracusa nell'ambito della procedura immobiliare iscritta al n° 349/2002 R.E.I. ;

7. Trascrizione n°15429/11816 del 22.10.2013 nascente a pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa del 11.04.2013,

sorte capitale non citata.

VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Il terreno su cui insiste l'immobile in oggetto, ricade in **Zona B1** "Tessuti regolari con isolati ed edifici contigui" (ex zona **BR1** del previgente P.R.G.) del P.R.G. vigente del Comune di Avola (Doc. urbanistica Immobile **A., B., C., D., E.** - Cert. Dest. Urbanistica, All. "D").

VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene

Come accennato al precedente punto **3.II.**, l'immobile è stato edificato, per intero, in assenza di titolo edilizio: di ciò fa fede la dichiarazione rilasciata dal Settore Pianificazione Urbanistica- Servizio 2 del Comune di Avola, che conferma l'inesistenza di titoli edilizi o sanatorie in itinere (Doc. Urbanistica, Dich. Ufficio Tecnico Urbanistica, All. "D").

Da quanto constatato dallo scrivente, al fine di accertare la sanabilità del bene oggidi oggetto di pignoramento, i tecnici comunali hanno confermato che l'art. 36 del D.P.R. n°380-2001 (ex art. 13 della Legge n°47/85) consente di regolarizzare le opere edilizie eseguite in assenza di licenza/concessione edilizia e/o permesso di costruire, ovvero in assenza di denuncia di inizio di attività, purché esse siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione delle stesse o al momento della presentazione della domanda.

Dal prezzo della stima, pertanto, dovranno pertanto essere detratti tutti i costi inerenti la sanabilità dell'abuso edilizio, che consistono essenzialmente in:

- Contributo Costo di costruzione, calcolato in misura doppia, con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso di costruire:

€ 224,41 x mq 15,00 (S.U.) = € 3.366,15 x 6% (aliquota comunale di riduzione calcolata sulla base della consistenza dell'immobile) =

€ 201,97 x 2=	€	403,94
---------------	---	--------

- Onorari tecnici comprensivi di spese, cassa ed IVA € 200,00



TOTALE € 603,94

che in cifra tonda possono essere realmente essere stimati in **€ 600,00**.

VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)

Il bene in questione, rientra nella casistica di quelli esenti dall'obbligo di redazione dell'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto adibito a garage.

IX. Valutazione del bene

La qualità architettonica del fabbricato è complessivamente buona, per le motivazioni addotte ai precedenti paragrafi; l'immobile insiste in un quartiere, facente parte della nord del centro urbano di Avola, ove le abitazioni sono in massima parte di età coeva o successiva a quella del fabbricato oggetto della presente perizia. Presenta facilità di raggiungimento dalla pubblica Via Paolo Orsi.

Critério estimativo a vista o sintetico-comparativo

Di regola si ricorre alla comparazione di più valori e di più quotazioni immobiliari, capaci di offrire, nella loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possono caratterizzare il quartiere o la via in oggetto.

Nella fattispecie, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato (sono state interpellati vari operatori immobiliari del luogo); essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione, che risultano oggi compravenduti al prezzo unitario di € 800/mq e quindi:

€ 550,00 x mq 9,00= € 4.950,00

Critério estimativo per valore di mercato

Dai dati reperiti presso *l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Osservatorio del mercato Immobiliare – semestre 2 Anno 2020*, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubica-



ti in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione.

Valore medio di mercato

(Tipologia: box – stato conservativo normale) : € 485,00/mq

E quindi: €485,00 x mq 9,00 = € 4.365,00

Criterio di stima analitico per capitalizzazione dei redditi lordi

Il piu' probabile valore di mercato di un bene, si può ricavare mediante la capitalizzazione dei redditi lordi che il bene stesso è capace di fornire, scontati all'attualità con un adeguato saggio di capitalizzazione, detratte le spese medie annue di mantenimento.

Considerate ubicazione, caratteristiche e stato di manutenzione del bene oggetto di stima, lo scrivente ritiene applicabile un prezzo riferito al canone lordo mensile d'affitto di € 2,30 al mq = 2,30 x mq 9,00 = circa € 20,00; si ha quindi un *reddito annuo lordo* di:

$$€ 20,00 \times 12 \text{ mesi} = € 240,00$$

Le *spese di mantenimento* (manutenzione, luce, imposte, etc) si possono ragionevolmente stimare nella misura del 10%, cosicché il reddito annuo netto da affitto risulta essere:

$$€ 240,00 - (€ 240,00 \times 0,10) = € 240,00 - € 24,00 = € 216,00$$

Il *saggio di capitalizzazione*, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della zona etc, può assumersi pari al 3,5%, per cui il valore dell'immobile è:

$$€ 216,00 \div 0,035 = € 6.171,00 \text{ ed in cifra tonda } € 6.200,00$$

Dalla media e arrotondamento dei valori ottenuti con i criteri di stima adottati, si ricava il piu' probabile valore medio di mercato dell'immobile:

$$(€ 4.950,00 + € 4.365,00 + € 6.200,00) / 3 = € 5.171,666 \text{ ed in cifra tonda } € 5.200,00$$

A questo valore ottenuto, vanno detratte le spese per la regolarizzazione dell'immobile pari a circa € 600,00; pertanto si ha:

$$€ 5.200,00 - 600,00 = € 4.600,00$$



Valore unitario = 4.600,00/mq 9,00= € 511,11/mq.

X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota

<i>P.lla</i>	<i>Sup. commerciale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Quota indivisa</i>	<i>Valore quota indivisa</i>
1700 sub. 4	mq 9,00	Euro 511,11 mq	(1/1)	€ 4.600,00

L'immobile oggetto di stima,

e si valuta in **€ 4.600,00 (euroquattromilaseicento).**

Totale LOTTO 1 = ABITAZIONE + GARAGE = € 112.000,00 + € 4.600,00 = € 116.600,00



LOTTO 3**E. Abitazione posta in Avola(SR) in Via Carmelo Alessi n°20, p.t.****I. Individuazione del bene**

Piccola e vecchia casa a piano terra, attualmente disabitata in quanto pericolante nel tetto e nelle strutture:

Presenta esposizione eliotermica a nord-ovest.

L'immobile è inoltre individuabile attraverso le seguenti coordinate G.P.S.:

- Latitudine N : 36° 54' 43.75"
- Longitudine E : 15° 08' 13.43"

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Avola ed identificato dai seguenti riferimenti catastali; la ditta catastale corrisponde con la proprietà (*Doc. catastale immobile E., - visura storica, All. "C"*):

ID	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
1	80	11629	4	A/4	1	1,5 vani	Totale: 22 m ² Totale escluse aree scoperte: 22 mq	Euro 53,45
Indirizzo: Via Carmelo Alessi n°20			piano: T;					

In proprietà per 1/1 a:

II. Descrizione complessiva e sintetica del bene

Il terreno su cui insiste l'immobile in oggetto, ricade in Sottozona **A2** "Città ottocentesca e Novecentesca di seconda espansione" (ex zona **BR1** del previgente P.R.G.) del P.R.G. vigente del Comune di Avola (*Doc. urbanistica Immobile A., B., C., D., E. - Cert. Dest. Urbanistica, All. "D"*).

Il quartiere, facente parte della zona a strettissimo ridosso del centro storico, possiede complessivamente una buona qualità edilizia, con abitazioni in massima parte di età coeva o posteriore a quella del fabbricato oggetto della presente perizia.



L'unità immobiliare in oggetto presenta accesso principale dal civico n°20 di Via Paolo Orsi ed è disabitata al momento in quanto pericolante e fatiscente (*Doc. fotografica immobile B. - Fot. n°1, 2, 3 e 4, All. "E"*).

Originariamente l'immobile oggetto del procedimento, era unita all'unità immobiliare adibita a garage ad esso adiacente, come peraltro ben illustrato dal precedente CTU Ing. Ignaccolo in seno alle sue relazioni presenti in Atti. Presenta un unico vano con piccolo servizio igienico (*Doc. catastale immobile E., - planimetria, All. "C"*):

<u>LOCALE</u>	<u>Superficie netta in mq</u>
S.R.	
Vano	mq 22,00

III. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile risulta appartenere (*Titolo di proprietà immobile E., All. "G"*),

e risulta

disabitato.

IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuna formalità, vincolo o gravame del bene, resterà a carico dell'acquirente: verranno tutti cancellati dalla procedura (vedi punto successivo).

V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente.

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, come già indicati al paragrafo COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co. 2, c.p.c., sono i seguenti:

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, come già indicati al paragrafo COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co. 2, c.p.c., sono i seguenti:

1. Iscrizione n°7867/876 del 10.05.2001 nascente da decreto ingiuntivo G.U. Tribunale di Avola del 11.04.2001



sorte capitale lire 26.136.922, ipoteca lire

32.000.000;

2. Iscrizione n°10242/1341 del 12.06.2002, nascente da decreto ingiuntivo Tribunale di Avola del 03.06.2002,

sorte capitale € 42.477,15, ipoteca € 62.000,00;

3. Iscrizione n°22591/2576 del 15.11.2002

sorte capitale € 148.993,85, ipoteca €

300.000,00;

4. Trascrizione n°258/206 del 08.01.2003 nascente a pignoramento Ufficiale Giudiziario di Avola del 17.12.2002,

sorte capitale non citata;

5. Trascrizione n°15959/11900 del 15.09.2003 nascente da pignoramento Ufficiale Giudiziario di Siracusa del 24.04.2003,

sorte capitale non citata;

6. Trascrizione n°14209/9045 del 08.06.2007 nascente a pignoramento Ufficiale Giudiziario di Avola del 07.06.2007,

sorte capitale non citata.

L'atto di pignoramento in rettifica al precedente pignoramento notificato ai medesimi in data 17.12.2002 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Siracusa in data 08.01.2003 ai nn. 258 reg. gen. e 206 reg. part.; detta rettifica di pignoramento è stata disposta con provv. del 07.02.2007 dal Giudice



delle Esecuzioni Immobiliari di Siracusa nell'ambito della procedura immobiliare iscritta al n° 349/2002 R.E.I. ;

7. Trascrizione n°15429/11816 del 22.10.2013 nascente a pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa del 11.04.2013,

sorte capitale non citata.

VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Il terreno su cui insiste l'immobile in oggetto, ricade in Sottozona **A2** "Città ottocentesca e Novecentesca di seconda espansione" (ex zona **BR1** del previgente P.R.G.) del P.R.G. vigente del Comune di Avola (*Doc. urbanistica Immobile A., B., C., D., E. - Cert. Dest. Urbanistica, All."D"*). Trattasi di vecchio fabbricato risalente ai primi anni del Novecento.

VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene

Nessuna.

VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)

Il bene in questione, rientra nella casistica di quelli esenti dall'obbligo di redazione dell'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto adibito inferiore ai 50 mq ed inoltre in stato di fatiscenza e pericolante.

IX. Valutazione del bene

La qualità architettonica del fabbricato è mediocre, per le motivazioni addotte ai precedenti paragrafi; l'immobile insiste in un quartiere, facente parte della zona a strettissimo ridosso del centro storico ove le abitazioni sono in massima parte di età coeva o successiva a quella del fabbricato oggetto della presente perizia. Presenta facilità di raggiungimento dalla pubblica Via Carmelo Alessi su cui prospetta.

Critero estimativo a vista o sintetico-comparativo



Di regola si ricorre alla comparazione di più valori e di più quotazioni immobiliari, capaci di offrire, nella loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possono caratterizzare il quartiere o la via in oggetto.

Nella fattispecie, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato (sono state interpellati vari operatori immobiliari del luogo); essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione, che risultano oggi compravenduti al prezzo unitario di € 400/mq e quindi:

$$€ 500,00 \times \text{mq } 22,00 = \underline{€ 11.000,00}$$

Criterio estimativo per valore di mercato

Dai dati reperiti presso l'*Agenzia del Territorio di Siracusa - Osservatorio del mercato Immobiliare – semestre 2 Anno 2020*, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione.

Valore medio di mercato

(Tipologia: abitazioni tipo economico) : € 710,00/mq

$$\text{E quindi: } € 710,00 \times \text{mq } 22,00 = \underline{€ 15.620,00}$$

Criterio di stima analitico per capitalizzazione dei redditi lordi

Il più probabile valore di mercato di un bene, si può ricavare mediante la capitalizzazione dei redditi lordi che il bene stesso è capace di fornire, scontati all'attualità con un adeguato saggio di capitalizzazione, detratte le spese medie annue di mantenimento.

Considerate ubicazione, caratteristiche e stato di manutenzione del bene oggetto di stima, lo scrivente ritiene applicabile un prezzo riferito al canone lordo mensile d'affitto di € 2,365 al mq = $2,365 \times \text{mq } 22,00 = \text{circa } € 58,3$ ed in cifra tonda € 60,00; si ha quindi un *reddito annuo lordo* di:

$$€ 60,00 \times 12 \text{ mesi} = € 720,00$$



Le *spese di mantenimento* (manutenzione, luce, imposte, etc) si possono ragionevolmente stimare nella misura del 15%, cosicché il reddito annuo netto da affitto risulta essere:

$$€ 720,00 - (€ 720,00 \times 0,15) = € 720,00 - € 108,00 = € 612,00$$

Il *saggio di capitalizzazione*, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della zona etc, può assumersi pari al 4%, per cui il valore dell'immobile è:

$$€ 612,00 \div 0,040 = \underline{€ 15.300,00}$$

Dalla media e arrotondamento dei valori ottenuti con i criteri di stima adottati, si ricava il più probabile valore medio di mercato dell'immobile:

$$(\underline{€ 11.000,00} + \underline{€ 15.620,00} + \underline{€ 15.300,00})/3 = € 13.973,00 \text{ ed in cifra tonda } \mathbf{€ 14.000,00}$$

$$\text{Valore unitario} = 14.000,00/\text{mq } 22,00 = € 636,36/\text{mq}.$$

X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota

<i>P.Ila</i>	<i>Sup. commerciale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Quota indivisa</i>	<i>Valore quota indivisa</i>
11629 sub. 4	mq 22,00	Euro 636,36 mq	(1/1)	€ 14.000,00

L'immobile oggetto di stima,

e si valuta in **€ 14.000,00 (euroquattordicimi-**

la,00).



RIEPILOGO DELLA STIMA

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo della valutazione desunta dalla relazione di stima del bene pignorato.

		<i>Valutazione complessiva</i>
<i>ID</i>	<i>Descrizione del bene</i>	<i>Euro</i>
A	1/1 Abitazione posta in Avola(SR) in Via Paolo Orsi n°21, p.t., 1° e 2°	€ 112.000,00
B	1/1 Garage posto in Avola(SR) in Via Paolo Orsi n°23, p.t	€ 4.600,00
C	1/1 Abitazione posta in Avola(SR) in Via Paolo Orsi n°27, p.t., 1° e 2°	€ 112.000,00
D	1/1 Garage posto in Avola(SR) in Via Paolo Orsi n°25, p.t	€ 4.600,00
E	1/1 Abitazione posta in Avola(SR) in Via Carmelo Alessi n°20, p.t.	€ 14.000,00
TOTALE		€ 247.200,00

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., con le sovraesposte relazioni di stima, ritiene di avere assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per qualsiasi chiarimento.

Il C.T.U - Esperto estimatore

Arch. Stefano D'Amico

La presente relazione si compone di n°90 pagine e di n°7 allegati ("A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H") e viene depositata telematicamente in Cancelleria.

