

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ISCRITTA AL N° 81 DEL R.G.ES. ANNO 2022

PROMOSSA DA: _____, rappresentata e
difesa dall'Avv.

CONTRO: _____

RELAZIONE DI STIMA

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

data udienza: 14.04.2023

IL C.T.U.

Arch. Giuseppe Greco

Siracusa, lì 21 febbraio 2023



INDICE

1. PREMESSE	3
2. OPERAZIONI PRELIMINARI	10
3. DESCRIZIONE DEL BENE	12
3.1 LOTTO UNICO	12
3.1.1 Individuazione dei beni costituenti il Lotto Unico	12
3.1.2 Descrizione dei beni	12
3.1.3 Stato di possesso	16
3.1.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	17
3.1.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE	18
4. VALUTAZIONE DEL BENE	19
4.1 LOTTO UNICO	21
4.1.1 Immobile destinato ad abitazione	22
4.1.2 Immobile destinato a garage	25
5. CONCLUSIONI	28



1. PREMESSE

Innanzitutto al Tribunale di Siracusa è pendente la procedura esecutiva immobiliare iscritta al N.81/2022 del R.G.Es. promossa da contro

All'udienza del 21.11.2022 il G.E. nominava il sottoscritto quale C.T.U. per la stima dei beni pignorati invitandolo prestare giuramento entro 15 giorni dalla notifica (23.11.2022) con modalità telematica. Il giuramento veniva quindi depositato il 01.12.2022.

I quesiti formulati dal Sig. Giudice sono quelli in appresso elencati:

- 1) **controllare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
- 2) **comunicare** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
- 3) **provvedere**:
 - I. all'identificazione del bene oggetto del pignoramento, compresi confini e dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;



-
- III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla L.122/1989 e alla L.1150/1942;
- 4) **redigere**, quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
 - II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1) – il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2) – la trascrizione della convenzione; 3) – i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello I.A.C.P. ecc.); 4) – la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n.448 come da ultimo modificata con D.L. del 23 ottobre 2018 n. 119); 5) – i costi dell'affrancamento dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n.151 del 10.11.2020 n.280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);
 - III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data di registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;



- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
- i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;
- ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
- iscrizioni di ipoteche;
 - trascrizioni di pignoramenti;
- iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia;
 - pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



-
- VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
 - VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;
 - VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 comma I e 3 comma II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art.3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma I, lettere b) e c) del d. lgs. 54/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n.412, il cui utilizzo standard non



.....

prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luogo di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro ed il valore complessivo;
- l'indicazione analitica degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del



.....

nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonchè l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5) **allegare** a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6) **depositare** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16bis del d.l. 179/2012 almeno **30** giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; a depositare una doppia versione della relazione omettendo (inserendo dicitura "...omissis...") le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provvedere ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore della stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; ad inviare, in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7) **inviare**, contestualmente al deposito della perizia e almeno **30** giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo pec per le parti costituite e a mezzo telefax o raccomandata con avviso di ricevimento alle parti non costituite) invitandoli a fargli pervenire, entro **15** giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso,



l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

- 8) **riferire** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;
- 9) **riferire** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.



2. OPERAZIONI PRELIMINARI

Come disposto dal G.E., il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 comma II c.p.c. Nel caso specifico si è constatata la presenza in atti della Certificazione Notarile, a firma della d.ssa, Notaio in Palermo, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari alla data del 23.05.2022.

Successivamente, dopo aver preso accordi con il custode giudiziario nominato, avv. Laura Panigada, si è provveduto a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali nei modi previsti. Pur avendo stabilito come data di inizio delle oo.pp. il 9.1.2023, si è concordato con il custode, a causa di sopravvenute esigenze dello stesso, di rinviare a giorno 11.1.2023, come riportato anche nel verbale di sopralluogo allegato.

In considerazione della natura, ubicazione e tipologia del bene pignorato, è stato individuato un unico lotto di vendita così costituito:

LOTTO UNICO

- 1) Immobile sito in Siracusa (SR), traversa Dammusi n. 43, piano terra, distinto al catasto fabbricati al **Foglio 65, Particella 305 Sub 2**, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie totale mq 131, superficie escluse aree scoperte mq 123, rendita € 418,33;
- 2) Immobile sito in Siracusa (SR), traversa Dammusi n. 43, piani terra e primo, distinto al catasto fabbricati al **Foglio 65, Particella 305 Sub 4**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 40, superficie totale mq 53, rendita € 241,70.



Prima ancora del rilievo dell'immobile si è provveduto a richiedere presso gli uffici competenti le visure catastali aggiornate, le visure storiche, le piantine catastali e i titoli di proprietà dei beni. Si è provveduto ad inoltrare tramite PEC, in data 17.1.2023, al Comune di Siracusa, richiesta di accesso agli atti relativamente al bene oggetto di stima e si è, quindi, provveduto alla restituzione grafica degli immobili e si è prodotto il già esistente attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile destinato a residenza.

Solo dopo avere avuto risposta dal Comune di Siracusa, in data 16.02.2023, in merito alla situazione urbanistica dei beni oggetto di pignoramento si è potuto passare alle verifiche di rito dei beni come richiesto dal G.E. e come in appresso riportata.



3. DESCRIZIONE DEL BENE

3.1 LOTTO UNICO

3.1.1 Individuazione dei beni costituenti il Lotto Unico

Il Lotto in oggetto risulta come segue censita e distinta al catasto fabbricati del comune di Siracusa:

Ditta	Diritti e oneri reali	Codice Fiscale	Foglio	P.IIa	sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
.....	1/1	.....	65	305	2	A/3	3	4,5 vani	131/123 MQ	€ 418,33

Ditta	Diritti e oneri reali	Codice Fiscale	Foglio	P.IIa	sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
.....	1/1	.....	65	305	4	C/6	4	40 MQ	53MQ	€ 241,70

3.1.2 Descrizione dei beni

Gli immobili oggetto di stima si trovano a Siracusa (SR), in traversa Dammusi n.43; le coordinate G.P.S. sono: 37°04'11.72"N 15°14'32.31"E.



Essi si trovano in una zona periurbana all'interno del perimetro descritto dal tracciato del circuito automobilistico di proprietà del Libero Consorzio. Il P.R.G.C. di Siracusa adottato nel 2007 prevede all'art.65 per tali aree denominate "AS" quanto segue:

articolo 65 Attrezzature sportive, impianti polivalenti e ricreativi - AS

1. Descrizione ed obiettivi

Sono le aree destinate ad attrezzature di interesse generale per impianti sportivi, esistenti e di progetto, diverse dai Servizi di quartiere ex D.I. 1444/68, di iniziativa pubblica o privata, localizzate in zona urbana, **in prossimità dell'autodromo**, a nord dell'ippodromo, in contrada Rigiliffi e a nord dell'agglomerato di Fontane Bianche.

2. Modalità di attuazione

Piano Esecutivo convenzionato di iniziativa pubblica o privata esteso ad una superficie minima di 3 ha o all'intero isolato di PRG quando di superficie inferiore, con le prescrizioni di cui al punto 6.1.

3. Destinazioni ammesse (art. 10)

La destinazione d'uso caratterizzante è quella delle Attrezzature, pubbliche o private per lo sport ed il tempo libero e dei servizi ad esse connessi.

In una quota non superiore alla quota del 20% della SLA complessiva sono consentite destinazioni d'uso di tipo Turistica e Ricettiva (TR), ad esclusione dei villaggi turistici

(6.4) e dei campeggi (6.5).

4. Categorie d'intervento

La categoria di intervento prevalente è quella di Nuova costruzione (Nc).

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr) e Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) purchè adeguata alle destinazioni di zona.

5. Parametri urbanistici ed edilizi

Gli impianti sportivi devono adeguarsi alle normative tecniche di settore.

Per gli interventi privati in aree AS l'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) non deve comunque essere superiore a 0,30 mq/mq, con altezza massima (H max) pari a 10,50 m per gli edifici diversi dagli impianti sportivi.

Rapporto di Copertura (RC): 0,10 mq/mq.

L'indice di sfruttamento complessivo delle aree (Isf) non deve comunque essere superiore a 0,25 mq/mq.

6. Disposizioni particolari

6.1. Ciascun Piano Attuativo convenzionato è assoggettato alla cessione all'Amministrazione Comunale di aree in quantità minima pari al 10% della superficie complessiva di intervento. Tali aree devono essere localizzate lungo la viabilità principale o comunque concordate con l'Amministrazione Comunale.

6.2. Le aree a verde e a parcheggio devono rispettare i minimi previsti all'art. 96 delle presenti Norme.

6.3. I parcheggi e le superfici a verde devono essere alberate con essenze tipiche della macchia mediterranea e della tradizione rurale locale. Le aree alberate devono essere almeno pari al 20% della superficie di cui al comma precedente.



L'area, come anticipato, è di tipo periurbano, in prossimità della S.S. 124 e dell'autostrada A18. L'agglomerato edilizio costruito li negli anni '60 e '70 dello scorso secolo è di scarsa fattura e non ha lasciato adeguati spazi per parcheggi ed aree pubbliche, in quanto realizzato in assenza di strumento di pianificazione territoriale e spesso abusivamente.

Il Lotto Unico è costituito da due immobili, entrambi insistenti nello stesso lotto di terreno e con accesso da un piccolo ronco a traversa Dammusi:

1. una villetta disposta al piano terra che si trova, entrando dal cancello, sulla sinistra. La parte prospiciente il terreno è caratterizzata da un lungo portico su tutto il prospetto ovest; a sud del portico si trova l'ingresso alla villetta, che comprende, in senso orario e partendo dall'ingresso: ampio ingresso, soggiorno, camera matrimoniale, wc, cameretta 01, cameretta 02, cucina. Nell'angolo nord-est si trova il locale tecnico in adiacenza alla villetta (qui sono contenuti caldaia e boiler); nell'angolo sud-est del lotto si trova invece un locale autoclave; tra i due è presente un pozzo trivellato che fornisce acqua all'immobile. Nell'angolo sud-ovest dell'immobile è situata una scala a due rampe che consente, passando anche dall'immobile adiacente, di andare in terrazza, nella quale si trova un piccolo locale di sgombro a filo con il prospetto sud utilizzato come piccionaia. L'immobile è realizzato con telai paralleli in c.a.o., con impalcato di copertura a terrazza del tipo misto in c.a. e laterizi. Le



pareti di tompagnamento ed i tramezzi divisori interni sono presumibilmente in muratura di mattoni laterizi forati; l'altezza interna utile è di m 3,05.

I prospetti risultano intonacati e con finitura di tipo civile.

Le finiture sono come segue riassumibili:

- pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati;
- vano scala esterno rivestito in cotto;
- rivestimento delle pareti del bagno in ceramica;
- pavimentazione in ceramica;
- porte interne in legno tamburato;
- serramenti esterni in metallo con serrande avvolgibili in pvc;
- portoncino d'ingresso all'unità in alluminio anodizzato bronzato;
- servizio igienico provvisto di pezzi igienico-sanitari di qualità mediocre;
- impianto elettrico e idro-sanitario incassati a parete;
- acqua calda sanitaria fornita a mezzo di boiler;
- gas per cottura fornito a mezzo bombole;
- copertura del locale autoclave in eternit.

Lo stato manutentivo dell'immobile è mediocre, apparendo di fatto bisognoso di interventi di ripristino di varia natura.

2. Un garage con locale piccionaia posto in copertura, entrando dal cancello, esattamente di fronte al cancello d'ingresso. L'ingresso ampio al garage è posto sul prospetto principale (nord); un altro ingresso, pedonale, è sul prospetto est. Entrando si trova un ambiente che, nella metà posta a ovest, è diviso in due parti da un tramezzo: un bagno con finestra sul retro ed un forno. In prossimità del piccolo ingresso ad est si trova l'accesso ad una scala che porta al piano



soprastante. Giunti al piano primo si trova una terrazza ed in fondo a questa una piccionaia realizzata con struttura precaria. Da tale terrazza si può inoltre accedere anche alla terrazza dell'immobile descritto al punto 1 (si rimanda agli elaborati grafici per una più ottimale comprensione). L'immobile è realizzato in muratura a blocchi di tufo e solaio latero-cementizio; la scala è con struttura in c.a.o.. L'altezza interna utile è di m 2.75 dove si trova il garage, e m 3.00 dove si trovano forno e bagno. La piccionaia al piano primo realizzata con struttura precaria ha una copertura a falde con h media pari a m2.20.

I prospetti risultano intonacati e con finitura di tipo civile.

Le finiture sono come segue riassumibili:

- pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati;
- vano scala esterno rivestito in cotto;
- rivestimento delle pareti del bagno in ceramica;
- pavimentazione in ceramica;
- porta interna in metallo e bachilite;
- serramenti esterni in metallo e bachilite;
- portoncino d'ingresso all'unità in alluminio anodizzato bronzato;
- impianto elettrico e idro-sanitario non più esistenti o non funzionanti;
- Canna fumaria del forno in eternit.

Lo stato manutentivo dell'immobile è pessimo.

3.1.3 Stato di possesso

Gli immobili costituenti il Lotto Unico risultano occupati dall'esecutato. In relazione agli atti di provenienza e alle iscrizioni ipotecarie, formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, si riporta di seguito quanto contenuto nella Relazione Notarile allegata agli atti.



.....

Gli immobili risultano di proprietà del sig. Essi sono pervenuti all'attuale proprietà giusta:

- atto di compravendita stipulato il giorno 14.07.2017, notaio Sofio Rio di Florida (SR), rep. n.22288/14306, trascritto in data 18.07.2017 ai nn.11244/8456, da potere di, nato adR) il 10.11.1981, c.f.:

3.1.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

a) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;

b) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura:

c) **ISCRIZIONE NN.11246/1599 DEL 18/07/2017** – Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 14.07.2017 rep.22289/14307 notaio Sofio Rio di Florida a favore con sede a c.f. contro nato a il c.f. L....., capitale €104.000,00 montante €156.000,00 per 25 anni.

d) **TRASCRIZIONE NN.6684/5359 DEL 12.04.2022** – Verbale di pignoramento immobiliare del 29.03.2022 numero di rep. 922/2022 Autorità emittente: Tribunale civile di SR c.f.: 80003470897 con sede in Siracusa (SR), trascritto il 12.04.2022 ai nn. 6684/5359 a favore di, c.f.: 00026870881 e contro nato a il c.f.

e) altre informazioni per l'acquirente:

- non esiste notizia di spese straordinarie già deliberate e/o impagate;



- non esistono rate condominiali ordinarie;
- non sono emerse altre cause in corso.

3.1.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE

Per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata richiesta al Comune di Siracusa tramite PEC presso l'Ufficio preposto dell'UTC estrazione di copia del progetto in testa alla ditta. La richiesta è stata effettuata in data 17.01.2023 e in data 16.02.2023 è stato possibile accedere alla documentazione. Da tale ricerca è emerso che l'immobile è dotato di Concessione Edilizia in Sanatoria n.200/12-2 (n. pratica edilizia 200+526+130/D) del 12.07.2012, successiva comunicazione di opere interne ai sensi dell'art.9 della L.R. 37/85 prot. n. 1868/D con comunicazione di fine lavori del 23.10.2013; l'edificio risulta inoltre dotato di certificato di agibilità, come riportato nell'atto pubblico di trasferimento, del 04.04.2014 prot. 65/2014.

Lo stato attuale dell'immobile risulta conforme ai titoli suddetti.

In merito alla conformità catastale occorre segnalare che la piantina dell'immobile residenziale deve essere aggiornata con le modifiche di cui al precedentemente citato art. 9 della L.R. 37/85. Tale circostanza determina spese tecniche per la redazione del docfa pari a circa €500,00 che andranno detratte dal valore finale.

L'immobile è già provvisto di APE, che il sottoscritto ha provveduto ad allegare alla presente.



4. VALUTAZIONE DEL BENE

La valutazione immobiliare si esegue in base ai tre criteri di seguito descritti, assumendo infine, come risultato effettivo di stima, il valore corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti.

- **Stima per costo di costruzione**

Con tale metodo il valore di un immobile è determinato come somma dei costi di acquisto del suolo e di costruzione della fabbrica, poi accresciuti di una congrua percentuale costituente il Profitto Normale dell'Imprenditore per organizzazione e rischio d'Impresa.

Tale valore, corrispondente a quello dell'immobile a nuovo, viene infine decurtato di una congrua percentuale che tenga conto dell'eventuale grado di vetustà e stato manutentivo dello stesso.

- **Stima per confronto**

Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili tramite informazioni desunte da compravendite effettuate per immobili simili in zone adiacenti, di cui si è a conoscenza del valore di mercato in funzione di tale parametro.

Successivamente si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto.

Inoltre si è assunta come base di ragguglio per la stima con tale metodo quella desunta dalle pubblicazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e relative al I semestre del 2016 (Fonte Agenzia del Territorio)

- **Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito**

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo (cfr. dati OMI).

Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di



manutenzione e ammortamento, affitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, etc. ottenendo così il reddito annuo netto.

Questo ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario.

Si procede qui appresso ai conteggi estimativi esponendo il risultato per arrotondamento a Euro 100,00.



4.1 LOTTO UNICO

Il lotto in questione è composto da due unità immobiliari diverse per tipologia, stato manutentivo, valore al mq, etc, per cui il valore commerciale totale si otterrà dalla somma delle due distinte valutazioni di seguito riportate per gli immobili. Prima ancora di procedere alla valutazione si riporta di seguito il quadro riepilogativo delle superfici commerciali per ciascun immobile:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coef. ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>	
<i>Residenza</i>	<i>mq 121,75</i>	<i>1,00</i>	<i>mq 121,75</i>	
<i>Portico</i>	<i>mq 28,30</i>	<i>0,20</i>	<i>mq 5,65</i>	
<i>Loc. Serv. res.</i>	<i>mq 18,70</i>	<i>0,25</i>	<i>mq 4,70</i>	<i>Totale sub 2</i>
<i>Corte esclusiva</i>	<i>mq 530,00</i>	<i>0,02</i>	<i>mq 10,60</i>	<i>mq 142,70</i>
<i>Garage</i>	<i>mq 48,50</i>	<i>1,00</i>	<i>mq 48,50</i>	<i>Totale sub 4</i>
<i>Loc. Serv. gar.</i>	<i>mq 6,00</i>	<i>0,25</i>	<i>mq 1,50</i>	<i>mq 50,00</i>

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI COMMERCIALI



4.1.1 Immobile destinato ad abitazione

4.1.1.1 Consistenza immobiliare

L'unità in esame si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq. 142,70 (ottenuta, secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98, per come riportato nello specchietto riassuntivo sopra indicato) ed essendo l'altezza interpiano pari a mt. 3,25, il corrispondente volume v.p.p. risulta di mc 463,77.

4.1.1.2 Stima per costo di costruzione

Si valuta il costo di costruzione in €/mc 240,00 e l'incidenza per acquisto area in €/mc 40,00.

Procedendo nel calcolo si ricava che l'incidenza per l'acquisto dell'area è mc 463,77 x €/mc 40,00 = € 18.550,80, mentre l'incidenza per il costo di costruzione è mc 463,77 x €/mc 240,00 = € 111.304,80.

Per cui i costi totali di realizzazione ammontano a complessivi € 129.855,60.

A tale somma va aggiunto l'utile di impresa (10%) e, sulla somma, va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (35%).

In definitiva si ottiene:

- Costo di realizzazione: € 129.855,60
- Utile Impresa (10%): € 12.985,56

Sommano € 142.841,16



.....

Cui va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (35%) pari a € 49.994,40, ottenendo, in definitiva, il probabile valore venale dell'unità immobiliare pari a € 92.846,76.

4.1.1.3 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, si valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 600,00.

Sviluppando il calcolo si determina: mq 142,70 x €/mq 600,00 = € 85.620,00.

4.1.1.4 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in € 3.600,00; le detrazioni per affitto, inesigibilità, tasse etc. pari al 20%; il saggio di capitalizzazione pari al 3,5%.

Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

- Reddito annuo lordo:	€	3.600,00
- Detrazioni per affitto, inesigibilità etc. 20%	€	<u>720,00</u>
Reddito annuo netto	€	2.880,00

Quindi, il valore per capitalizzazione del reddito risulta:

$$2.880,00 \times 100/3,5 = € 82.285,71$$

4.1.1.5 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri stimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale dell'immobile suddetto:



$1/3 \times (\text{€}92.846,76 + \text{€}85.620,00 + \text{€}82.285,71) = \text{€} 86.917,49$, ed in cifra tonda

€86.900,00.



4.1.2 Immobile destinato a garage

4.1.2.1 Consistenza immobiliare

L'unità in esame si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq. 50,00 (ottenuta, secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98, per come riportato nello specchietto riassuntivo sopra indicato) ed essendo l'altezza interpiano media pari a mt. 3,05 per il piano terra e a mt. 2,30 per il piano primo, il corrispondente volume v.p.p. risulta di mc. 161,72.

4.1.2.2 Stima per costo di costruzione

Si valuta il costo di costruzione in €/mc 180,00 e l'incidenza per acquisto area in €/mc 40,00.

Procedendo nel calcolo si ricava che l'incidenza per l'acquisto dell'area è mc 161,72 x €/mc 40,00 = € 6.458,80, mentre l'incidenza per il costo di costruzione è mc 161,72 x €/mc 180,00 = € 29.109,60.

Per cui i costi totali di realizzazione ammontano a complessivi € 35.568,40.

A tale somma va aggiunto l'utile di impresa (10%) e, sulla somma, va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (50%).

In definitiva si ottiene:

- Costo di realizzazione: € 35.568,40

- Utile Impresa (10%): € 3.556,84

Sommano € 39.125,24



.....

Cui va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (50%) pari a € 19.562,62, ottenendo, in definitiva, il probabile valore venale dell'unità immobiliare pari a € 19.562,62.

4.1.2.3 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, si valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 350,00.

Sviluppando il calcolo si determina: mq 50,00 x €/mq 350,00 = € 17.500,00.

4.1.2.4 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in € 960,00; le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc. pari al 20%; il saggio di capitalizzazione pari al 4,0%.

Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

- Reddito annuo lordo:	€	960,00
- Detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. 20%	€	<u>192,00</u>
Reddito annuo netto	€	768,00

Quindi, il valore per capitalizzazione del reddito risulta:

$$768,00 \times 100/4,0 = € 19.200,00$$

4.1.2.5 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri stimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale dell'immobile suddetto:



$1/3 \times (\text{€}19.562,62 + \text{€}17.500,00 + \text{€}19.200,00) = \text{€} 18.754,20$, ed in cifra tonda

€18.800,00.



5. CONCLUSIONI

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza tecnica ha un valore complessivo stimabile di seguito riportato:

LOTTO UNICO, costituito da:

1) Immobile sito in Siracusa (SR), traversa Dammusi n. 43, piano terra, distinto al catasto fabbricati al Foglio **65, Particella 305 Sub 2**, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie totale mq 131, superficie escluse aree scoperte mq 123, rendita € 418,33:

€ 86.900,00

2) Immobile sito in Siracusa (SR), traversa Dammusi n. 43, piani terra e primo, distinto al catasto fabbricati al **Foglio 65, Particella 305 Sub 4**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 40, superficie totale mq 53, rendita € 241,70:

€ 18.800,00

Per un valore totale di € 105.700,00

Trattandosi, inoltre, di vendita eseguita nell'ambito di Procedura Esecutiva Immobiliare bisognerà decurtare ulteriormente tale valore di stima di una percentuale pari al 10% (quota percentuale congrua per gli immobili *de quo*) per tenere conto che, ai sensi dell'art. 2922 del c.c., nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi della cosa disposta dall'art. 1490 c.c. e, pertanto, il valore da porre a base della vendita ammonta a:

€ 105.700,00/1,10 = € 96.090,90 ed in cifra tonda **€ 96.100,00**



A tale valore vanno detratti: €500,00 in merito alle spese tecniche per la regolarizzazione catastale dell'immobile con destinazione residenziale; per cui il più probabile valore di mercato, alla data odierna, equivale ad **€ 95.600,00.**

Siracusa, li 21 febbraio 2023

IL C.T.U.
Arch. Giuseppe Greco

Allegato "A":

- Copia comunicazione alle parti di apertura delle operazioni peritali;
- Verbale di sopralluogo;
- Copia Relazione Notarile.

Allegato "B" - LOTTO UNICO:

- Copia della richiesta di documentazione all'UTC di Siracusa;
- Copia C.E. in sanatoria e comunicazione ai sensi art.9 L.R. 37/85;
- Copia visura e piantina catastali ed estratto di mappa;
- Copia Atto di provenienza del terreno;
- Elaborati grafici Tavv. 01 e 02 – LOTTO UNICO;
- Copia APE.

Allegato "C":

- Copia avvenuto invio della presente perizia di stima alle parti.

