

TRIBUNALE di SIRACUSA
-Sezione esecuzioni immobiliari-

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

RED SEA SPV S.r.l.

CONTRO



N° 21/2021 R.E.I.

Il GIUDICE: *DOTT.SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO*

Data udienza: 24 novembre 2023

C.T.U.: *ING. SILVIA CASSAR SCALIA*



Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. RISPOSTE AI QUESITI.	6
risposta al quesito I: esatta individuazione dei beni pignorati.....	6
risposta al quesito II: descrizione complessiva e sintetica dei beni.	8
risposta al quesito III: stato di possesso del bene.	11
risposta al quesito IV: vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.	11
risposta al quesito V: vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.....	12
Provenienza:	12
Iscrizioni e trascrizioni:.....	13
Spese di gestione e manutenzione:	13
risposta al quesito VI: regolarità edilizia e urbanistica.....	13
risposta al quesito VII: irregolarità urbanistiche.....	15
risposta al quesito VIII: attestazione di prestazione energetica.	15
risposta al quesito IX: valutazione del lotto.	15
risposta al quesito IX. a: calcolo superfici.	15
risposta al quesito IX. b: criteri di stima adottati.....	16
risposta al quesito IX. c: stima dei lotti.	17
risposta al quesito X: quota indivisa.....	19
risposta al quesito XI: usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie.....	19
risposta al quesito XII: riepilogo estimativo.....	19



TRIBUNALE DI SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da **RED SEA SPV S.R.L.** contro [REDACTED] N° 21/2021 R.E.I.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.**1. PREMESSA.**

Ill.ma dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, Giudice del Tribunale di Siracusa, sezione esecuzioni immobiliari.

Con ordinanze del 10 marzo 2022 e 3 febbraio 2023 (in data 15/07/2022 veniva trasmessa ordinanza di sospensione delle operazioni peritali), la sottoscritta ing. Silvia Cassar Scalia, con studio in Noto in Via Ruggero Settimo n° 10, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1563, veniva nominata dalla S.V.Ill.ma Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 21/2021 R.E.I., al fine di identificare e valutare i beni pignorati col suddetto procedimento esecutivo, promossa da **RED SEA SPV S.R.L.** (C.F.: 04938320266), con sede legale in Conegliano Veneto (TV), via Vittorio Alfieri n° 1, quale mandataria **PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.** (C.F.: 08360630159), con sede legale in Milano, via Valtellina n° 15/17, in persona del procuratore speciale, dott. Roberto Murrone, elettivamente domiciliata in Catania, via Alberto Mario n° 81, presso lo studio dell'avv. Grazia Gugliotta (grazia.gugliotta@pec.ordineavvocaticatania.it) che la rappresenta e difende, contro [REDACTED] nata a Siracusa il 23/06/1981 (C.F. [REDACTED] [REDACTED]), residente in Melilli-Città Giardino (SR), via Vitaliano Brancati n° 34, non



costituita nel presente procedimento esecutivo.

Il giuramento veniva effettuato in cancelleria il 22/03/2023 mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico.

Dopo aver acquisito documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli, la sottoscritta, d'accordo con il custode giudiziale, avv. Vittoria Fiume, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 5 giugno 2023, ore 17:30, sui luoghi per cui è causa

Nel giorno ed all'ora stabilita, la sottoscritta si recava presso i luoghi oggetto della presente procedura, precisamente a Melilli in via Vitaliano Brancati n° 34 per dare inizio alle operazioni peritali.

Ivi giunta, alla presenza dell'avv. Vittoria Fiume, custode giudiziale, e della signora [REDACTED] parte debitrice, la sottoscritta ispezionava l'immobile sottoposto a pignoramento eseguendo riscontri geometrici, rilievi fotografici e prendendo appunti in separati fogli al fine di poter meglio espletare il mandato conferito.

Alle ore 18:00 venivano chiuse le operazioni peritali.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di sopralluogo, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'Ufficio Tecnico, sezione Urbanistica, del Comune di Melilli; assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si procedeva alla stesura della presente relazione per rispondere a quanto richiesto dal Giudice nel verbale di conferimento di incarico:

1. *l'esatta INDIVIDUAZIONE dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della*



tipologia di ciascuno 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;

- II. una DESCRIZIONE complessiva e sintetica dei beni;
- 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 affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, anche di natura condominiale, gravanti sul bene CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il 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 (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; in particolare,
 - a) 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;
 - b) quanto ai VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
 - iscrizioni;
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;



- c) *altre INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:*
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)*
 - *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute*
 - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia*
 - *eventuali cause in corso.*
- 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 prevista dalla vigente normativa;*
- VII. *in caso di IRREGOLARITÀ URBANISTICA O EDILIZIA, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio 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;*
- 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 ai sensi dell'art. 6 D.lgs. 192/2005, salvo in caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;*
- IX. *LA VALUTAZIONE DEI BENI, indicando distintamente:*
- *il calcolo delle superfici per ciascun immobile;*



- i criteri di stima utilizzati;
 - le fonti di informazione utilizzate per la stima;
 - gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);
 - il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;
- 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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;
- XII. RIEPILOGO ESTIMATIVO dell'immobile pignorato.

2. RISPOSTE AI QUESITI.

risposta al quesito I: esatta individuazione dei beni pignorati.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva consiste nella piena proprietà di una villetta trifamiliare a schiera, a tre elevazioni fuori terra, con area pertinenziale sita in Melilli-Città Giardino, via Vitaliano Brancati n° 34.

Essa risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Melilli al FG. 86, P.LLA 1808, SUB 9, cat. A/3, classe 7, vani 6,5, superficie catastale escluse aree scoperte m² 150, superficie totale m² 170, rendita € 486,76, piano T-1-2, in testa a [REDACTED]

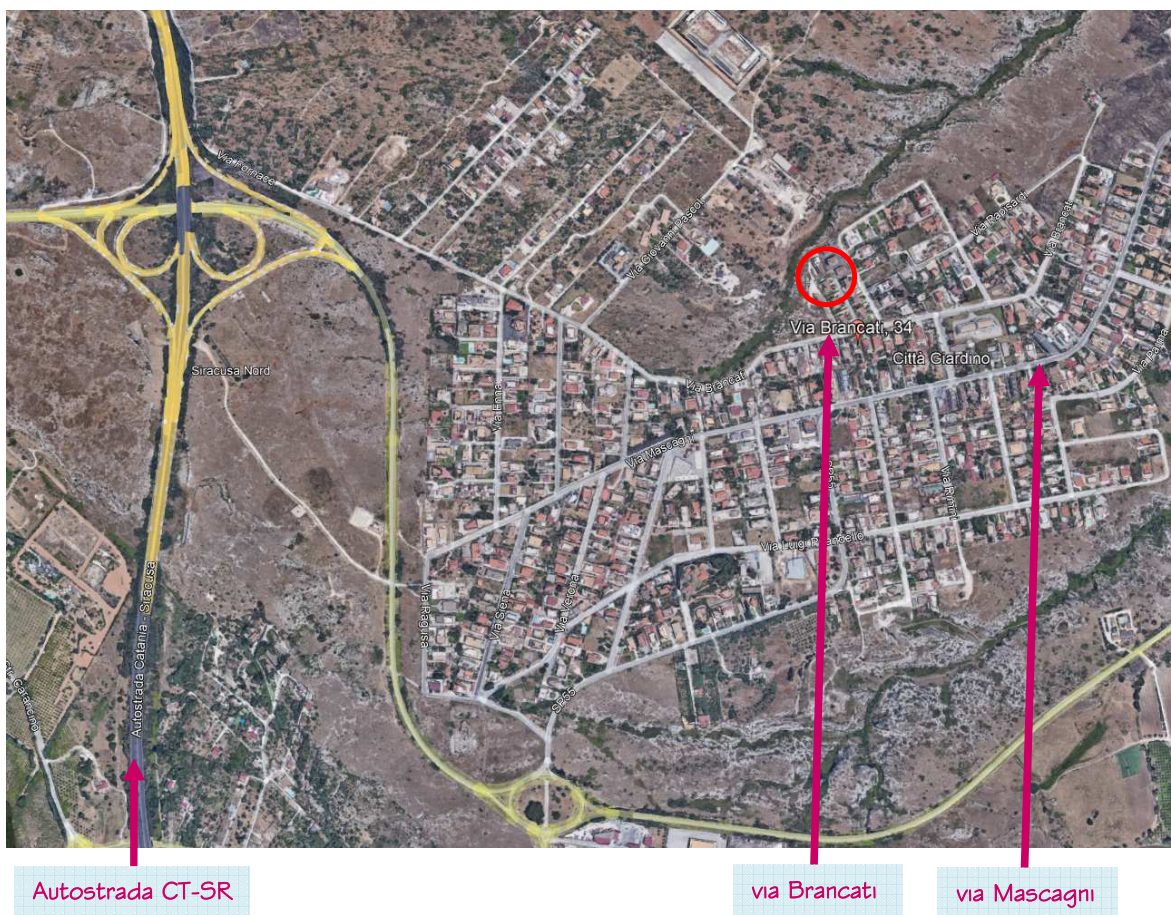
Si fa presente che la particella terreni 1808 di are 30.30 (oggi ente urbano) deriva dalla soppressione della particella 1678 di are 30.30 che a sua volta deriva dal

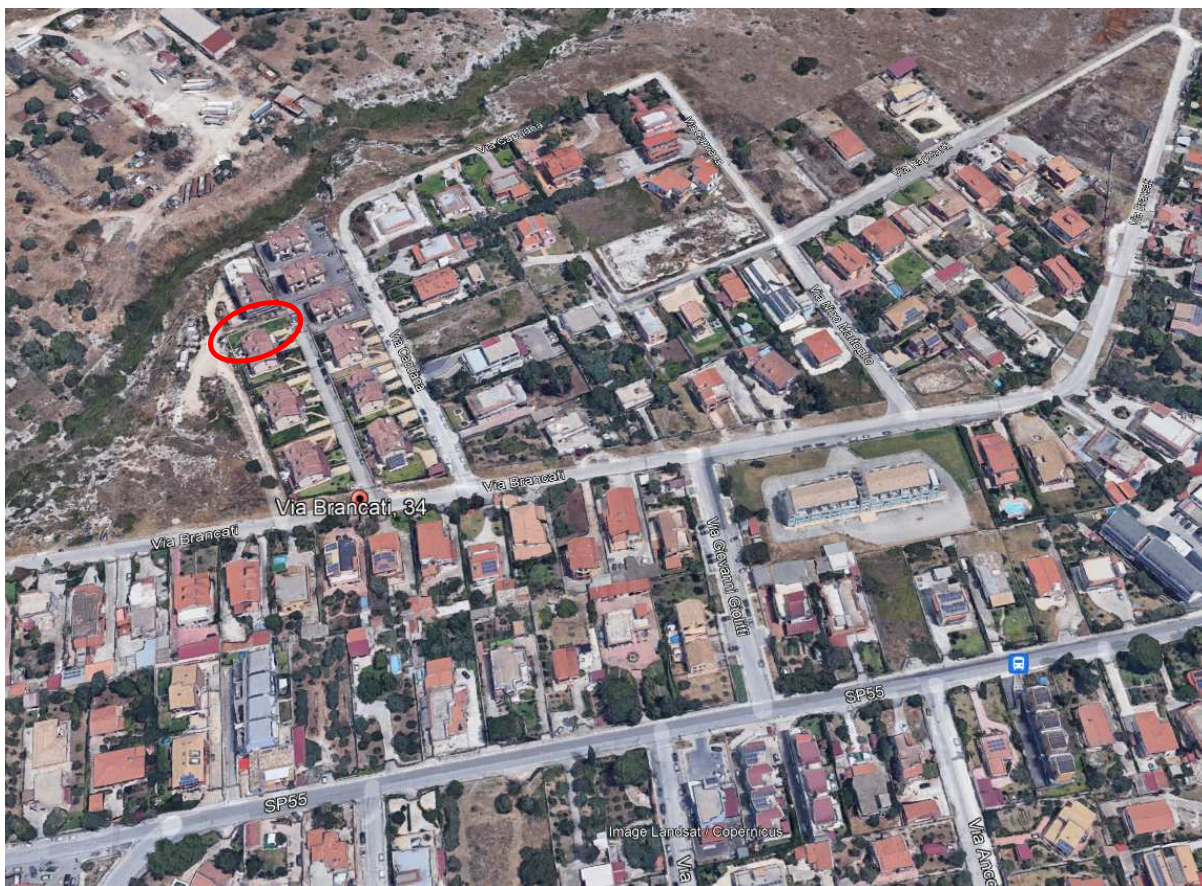


frazionamento della particella 218 di ha 30.31.34 (cfr. allegato 1_ visura storica, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale).

Le coordinate GPS del bene, con rilevamento dal cancello di ingresso della villetta, sono: latitudine 37°10'62.29" - longitudine 15°21'05.88".

A seguire si riportano due immagini estrapolate da Google Earth con evidenziata l'ubicazione del fabbricato oggetto di pignoramento.





risposta al quesito II: descrizione complessiva e sintetica dei beni.

Trattasi di una villetta trifamiliare, edificata circa dieci anni or sono, a tre elevazioni fuori terra (il terzo piano è un sottotetto), facente parte di un complesso residenziale, denominato "residence Le Ginestre" di villette trifamiliari il cui accesso avviene dal civico 34 della via Brancati tramite due distinti cancelli in ferro verniciato, uno carrabile ed uno pedonale. Esattamente, la villetta oggetto di stima è la terza villetta del terzo gruppo di case trifamiliari a sinistra della stradella privata.

Essa presenta struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato, solai



orizzontali in latero-cemento, muro di tompagni¹ in mattoni di laterizio a doppio strato dello spessore di cm 30, tramezzature interne in laterizi forati dello spessore di cm 10, copertura inclinata con soprastanti coppi.

La villetta è provvista di terreno di pertinenza sviluppantesi per tre lati ed avente estensione pari a circa m² 400,00.

Nell'insieme (villetta e terreno), confina a nord con area pertinenziale di altra villetta di proprietà di terzi, ad ovest con terreno incolto, ad est con stradella privata di accesso, a sud è in aderenza ad altra villetta di proprietà di tale [REDACTED]

Tutti i confini sono perfettamente delimitati da muretti realizzati con blocchetti di pietra squadrata con apposizione di intonaco e soprastante ringhiera in ferro verniciato.

La villetta, con annesso terreno di pertinenza, si trova in zona periferica, nella frazione di Città Giardino e dista circa km 2,50 dal polo industriale Isab-Erg.

I tre livelli della villetta sono collegati da una scala interna rivestita (pedata, alzata e battiscopa) con lastre in marmo e ringhiera in ferro verniciato con corrimano in legno.

I primi due (piano terra e piano primo) sono adibiti a civile abitazione, il terzo (sottotetto con altezza media utile di ml 2,80) è utilizzato come deposito e comunque la destinazione d'uso riportata in Concessione è quella di sottotetto provvisto di porta-finestra che accede ad un piccolissimo terrazzino.

La villetta non presenta caratteristiche di pregio, non mostra segni evidenti di dissesto o di degrado che ne potrebbero pregiudicare la staticità e si trova in buone

¹ La tamponatura o muro di tompagno o tamponamento è la parete portata di chiusura perimetrale di un fabbricato.



condizioni di manutenzione.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico sottotraccia.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica comunale; lo smaltimento dei liquami tramite allaccio alla pubblica fognatura.

L'area pertinenziale circostante la villetta si presenta per la maggior parte a prato ed in minima parte pavimenta. Antistante il prospetto ovest, è presente una veranda coperta realizzata con elementi in lamierino e provvista di punto acqua.

L'intonaco esterno è del tipo civile con apposizione di tinteggiatura color albicocca e, come detto prima, si presenta in buone condizioni di manutenzione.

All'appartamento si accede tramite un portoncino ad unico battente dotato di blindatura avente pannelli in legno.

L'appartamento non ha caratteristiche di particolare pregio ed è suddiviso nei
seguenti ambienti aventi tutti altezza interna netta di m 2,90:

Piano terra: ingresso/soggiorno/cucina/pranzo/vano-scale, piccolo ripostiglio (sottoscala) e servizio igienico.

Piano primo: vano scale, disimpegno, n° 2 camere, servizio igienico e lavanderia.

Piano secondo: sottotetto a due falde, avente altezza media pari a ml 2,80.

Tutti gli ambienti, ad eccezione dei disimpegni dei due livelli e del ripostiglio, sono illuminati ed aerati naturalmente tramite aperture che si affacciano all'esterno, dotate di infissi in PVC rovere e di persiane, quale sistema di oscuramento, anch'esse in PVC color rovere; presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica ("a tappeto"), così come il rivestimento delle pareti dei servizi igienici (quest'ultimo è realizzato con



tessere di cm 2,5 x 2,5 a piano primo) e della lavanderia.

Il servizio igienico a piano terra risulta essere composto da quattro pezzi (lavandino incassato in una lastra di marmo avente altezza cm 15, tipo scatolare, vaso con cassetta esterna, bidet e piatto doccia) in porcellana di colore bianco; quello a primo piano è formato da quattro pezzi (lavandino a colonna, vaso con cassetta esterna, bidet e piatto doccia) in porcellana di colore bianco.

L'intonaco interno è del tipo civile a tonachina e non presenta alcuna apposizione di tinteggiatura.

Le porte interne sono in legno massello.

Quale sistema di riscaldamento son presenti degli elementi radianti in alluminio verniciato collegati ad una caldaia alimentata con bombole di G.P.L. (Gas petrolio Liquefatto); quale sistema di raffrescamento è presente un condizionatore posto nella camera da letto principale.

L'appartamento si trova, come detto prima, in buone condizioni di manutenzione (cfr. allegato 1_ planimetria catastale e allegato 2_ documentazione fotografica).

risposta al quesito III: stato di possesso del bene.

Da quanto constatato in sede di sopralluogo e da quanto dichiarato dalla signora [REDACTED], la villetta è abitata da essa stessa unitamente alla propria figlia.

risposta al quesito IV: vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Per l'immobile costituente la seguente stima non esiste alcuno dei vincoli prospettati nel presente quesito.



risposta al quesito V: vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.

Provenienza:

Il bene immobile costituente la seguente procedura esecutiva, appartiene alla parte debitrice, signora [REDACTED], alla quale pervenne per atto di vendita del 28/07/2011, Notaio Giuseppe Minniti da Siracusa, ivi trascritto il 02/08/2011 al nn° 15484/11222 da potere di [REDACTED] con sede in Siracusa.

A [REDACTED] era pervenuto, come suolo, per atto di vendita del 17/11/2009, Notaio Rossana Calvanico da Siracusa, ivi trascritto il 01/12/2009 al nn° 26447/18420 da potere del signor [REDACTED] nato a Siracusa il 18/02/1943.

Al signor [REDACTED] era pervenuto per atto di divisione del 09/10/2009, Notaio Emanuele Pensavalle da Siracusa, ivi trascritto il 16/10/2009 al nn° 22117/15207 per averlo condiviso con i signori:

- [REDACTED] nato a Siracusa il 03/09/1938;
- [REDACTED] nata a Lentini il 26/09/1939;
- [REDACTED] nato a Siracusa il 31/05/1941;
- [REDACTED] nato a Siracusa il 08/01/1946,

ai quali pervenne, in maggior estensione, per successione al padre [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 06/04/1967, Ufficio Registro di Siracusa, den. n. 21 vol. 241, ivi trascritta il 02/11/1967 al nn° 26873/23484 devoluta per testamento olografo pubblicato presso il Notaio Biagio Bellassai da Siracusa, ivi trascritto il 03/05/1967 al nn° 11211/9876 (cfr. allegato 3_copia provenienza, Conservatoria dei RR.//.).



Iscrizioni e trascrizioni:

Il bene immobile della presente procedura è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione a seguito di ipoteca volontaria derivante da decreto ingiuntivo del 06/12/2016, Tribunale di Siracusa, ivi iscritta il 24/05/2017 ai nn° 7500/1139, a favore dei signori [REDACTED] nato a San Benedetto del Tronto (AP) il 02/10/1958 e [REDACTED] nata a Carlentini (SR) il 15/03/1963, ciascuno per la quota di 1/2 contro la signora [REDACTED]
- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 25/01/2021, Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 17/01/2021 ai nn° 2876/2302 a favore di Red Sea SPV S.r.l. con sede in Conegliano Veneto (TV) contro la signora [REDACTED] (cfr. allegato 3_copia iscrizioni e trascrizioni, Conservatoria dei RR.II.).

13**Spese di gestione e manutenzione:**

La parte debitrice risulta in regola con il pagamento delle rate condominiali fino al mese di settembre 2023.

risposta al quesito VI: regolarità edilizia e urbanistica.**REGOLARITÀ URBANISTICA.**

Il fabbricato costituente la presente procedura ricade in zona B3 (residenziale, di recente edificazione, agglomerato di Città Giardino) del nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Melilli. In tale zona sono vigenti i seguenti parametri (si riporta a seguire uno stralcio dell'art. 10 delle N.T.A. del Comune di Melilli):



10.1 - L'indice di Fabbricabilità fondiaria max è di 3 mc/mq.

10.2 - Il numero max di piani è di due.

10.3 - L'altezza max consentita è di mt 7,50 dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta .

10.4 - Per i lotti di terreno interclusi, di superficie fino a mq 1000 l'edificazione è consentita a mezzo di singole concessioni quando esistono le condizioni di cui all'art.21 della L.R.n°71/78. In mancanza di tali requisiti l'attività edilizia è subordinata all'approvazione di piani di lottizzazione.

10.5 - Le costruzioni debbono essere del tipo isolato a villini

10.6 - La superficie coperta dell'edificio non può superare i 2/10 dell'area edificabile.

10.7 - I distacchi tra gli edifici debbono essere almeno pari a mt. 12 , con distacchi dai confini di almeno ml 6,00

10.8 - Non sono ammesse costruzioni accessorie esterne al corpo della costruzione i corpi interrati dovranno rispettare le distanze dai confini.

10.9 - La superficie minima del lotto è di mq 1000.

10.10 – gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a verde, eccetto le parti necessarie alle rampe di accesso ai locali del piano cantinato e ai viali di ingresso.

REGOLARITÀ EDILIZIA.

Il fabbricato di cui fa parte la villetta per cui è causa è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 66 del 25/01/2012 richiesta da [REDACTED] e rilasciata a [REDACTED] per la costruzione



di tre unità trifamiliari (cfr. allegato 4_ copia C.E. n° 66/12012).

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ.

Il fabbricato non è provvisto di Permesso di Agibilità.

risposta al quesito VII: irregolarità urbanistiche.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa e presso l'U.T.C. di Melilli, è emerso che le planimetrie dello stato di fatto sono perfettamente conformi sia a quelle catastali che a quelle di cui al titolo edilizio, ad eccezione del tramezzo divisorio che vi era tra la cucina ed il soggiorno al fine di realizzare un unico grande vano: ingresso/soggiorno/cucina.

Si fa presente, tuttavia, che tale difformità non ha comportato né un aumento di volumetria, né alcuna modifica ai prospetti esterni.

15

risposta al quesito VIII: attestazione di prestazione energetica.

Dall'analisi della prestazione energetica effettuata sull'involucro edilizio e sui suoi componenti, l'appartamento risulta ascrivibile alla classe energetica "C" (cfr. allegato 5_ Attestato di Prestazione Energetica).

risposta al quesito IX: valutazione del lotto.

risposta al quesito IX. a: calcolo superfici.

La superficie commerciale complessiva del fabbricato è pari a **m² 207,00**, comprendente la superficie equivalente² della veranda a piano terra, suddivisa nei

² Ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali.



seguenti ambienti con indicate le relative superfici:

PIANO TERRA			
		mq	
CUCINA/SOGGIORNO/VANO SCALE		49,92	
RIPOSTIGLIO		1,00	
SERVIZIO IGIENICO		5,25	
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI		7,51	
	SUPERFICIE LORDA P.T.	62,68	
PIANO PRIMO			
		mq	
VANO SCALE		8,60	
CAMERA 1		14,07	
CAMERA 2		19,04	
DISIMPEGNO		5,08	
SERVIZIO IGIENICO		6,72	
LAVANDERIA		2,55	
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI		14,05	
	SUPERFICIE LORDA P.1°	70,12	
PIANO SECONDO			
		mq	
VANO SCALE/SOTTOTETTO		49,71	
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI		19,62	
	SUPERFICIE LORDA P.2°	69,33	
VERANDA P.T.		17,25	
	SUP. COMM. EQUIVALENTE (17,25*30%)	5,18	
	TOT. SUP. COMM. (62,68+70,12+69,33+5,18)	207,30	

16

risposta al quesito IX. b: criteri di stima adottati.

Al fine di pervenire alla stima del valore venale dell'appartamento si sono effettuati due tipi di stima: la prima, STIMA A REDDITO, fa riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto. La seconda, VALORE DI MERCATO, fa riferimento ai prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche e condizioni di manutenzione (indagini effettuate presso agenzie del settore, Osservatorio del Mercato Immobiliare ed il sito internet Immobiliare.it).



risposta al quesito IX. c: stima dei lotti.*PREMESSA.*

Poiché il bene oggetto di pignoramento, sebbene sia costituito da diversi livelli, rappresenta un unico lotto in quanto trattasi di villetta a schiera, NON SARÀ POSSIBILE DIVIDERE LA PROCEDURA, ovvero procedere alla sua vendita in più aliquote.

STIMA A REDDITO.

Con questo metodo analitico si intende calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la attualizzazione della rendita posticipata, intendendo con rendita il reddito medio annuo dell'immobile, cioè il reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte e tributi vari. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e delle accurate indagini condotte sul mercato di Melilli e dintorni per immobili simili, si fissa un canone anticipato mensile di € "X" al netto delle tasse.

Pertanto si avrà € "X" x 12 mesi = € "Y" (reddito lordo annuo = R_l).

Per cui $R = R_l - (Q + Imp.)$, dove:

R = reddito netto medio annuo;

R_l = reddito lordo annuo;

Q = manutenzione ordinaria e straordinaria (6% di R_l) e quota di reintegrazione (4% di R_l);

Imp. = imposte e tributi vari (Irpef, Ici, ecc. = 11% di R_l);

Da ciò si ottiene:

$$R = "Y" - (Q + Imp.) = € "Z"$$



$$V' = R/r = "Z" \div 0,03$$

Dove r è il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il metodo sopra descritto, si fissano i canoni anticipati complessivi riportati nella tabella sotto riportata, tutti al netto delle tasse.

Pertanto si avrà "canone anticipato" (al netto delle tasse) x 12 mesi = "reddito netto annuo".

Decurtando quindi dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 3,5% (IRPEF e IMU), otterremo il "canone al netto delle imposte" che per i 12 mesi ci darà il "reddito annuo al netto delle imposte".

Capitalizzando al 3,5% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V' = \text{"reddito netto annuo"} \div \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}$$

18

canone mensile anticipato	canone al netto delle imposte	Reddito annuo al netto delle imposte	Tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 850,00	€ 552,50	€ 6.630,00	3,5%	10%
				Valore V' € 170.485,71

VALORE DI MERCATO.

Questo metodo è basato oltre che sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per fabbricati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari ed analoghe condizioni di manutenzione, anche sull'esperienza e sulla preparazione tecnico-scientifica della sottoscritta, qualità queste ultime che costituiscono il presupposto senza il quale non sussisterebbe il perito capace di discernimento e



giudizio obiettivo.

Utilizzando il metodo sopra descritto e tenendo conto di un'indagine di mercato effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (costruzioni di tipo civile), per ubicazione (zona periferica), per condizioni di stabilità, manutenzione ed epoca di costruzione, i valori di mercato complessivi al m² risultano essere i seguenti:

Sup. comm. (mq)	Valore al mq	VALORE V"
207,00	€ 1.000,00	€ 207.000,00

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V", si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

	Valore V'		Valore V"	÷	VALORE
VILLETTA	€ 170.485,00	+	€ 207.000,00	2	€ 188.742,50

19

Arrotondando, si ha il seguente valore venale complessivo del bene:

VALORE del BENE € 188.700,00 (centoottantottomilasettecento/00 euro).

risposta al quesito X: quota indivisa.

L'immobile oggetto di stima è da valutare nella piena proprietà e nell'interezza.

risposta al quesito XI: usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie.

Il bene oggetto del presente pignoramento è da valutare nella sua piena proprietà.

risposta al quesito XII: riepilogo estimativo.

Riassumendo, oggetto della presente relazione è la valutazione della piena proprietà



di una villetta trifamiliare a schiera, a tre elevazioni fuori terra, con area pertinenziale sita in Melilli, frazione di Città Giardino, via Vitalino Brancati n° 34, facente parte del complesso residenziale "Le Ginestre".

Essa risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Melilli al FG. 86, P.LLA 1808, SUB 9, cat. A/3, classe 7, vani 6,5, superficie catastale escluse aree scoperte m² 150, superficie totale m² 170, rendita € 486,76, piano T-1-2, in testa a [REDACTED].

La superficie commerciale complessiva della villetta è pari a m² 207,00, quella dell'area pertinenziale a m² 400,00.

Il valore venale di mercato attualmente è pari **€ 188.700,00** (centoottantottomila= settecento).

Il bene è provvisto di regolare titolo edilizio senza alcun certificato di abitabilità.

20

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:

- allegato 1_visura storica, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale;
- allegato 2_documentazione fotografica;
- allegato 3_copia Conservatoria dei RR.II. (provenienza e iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli);
- allegato 4_copia C.E.;
- allegato 5_attestato di prestazione energetica (A.P.E.).



Si allegano altresì:

- doc. A_lettera alle parti per trasmissione relazione tecnica con conferma di ricezione;
- parcella delle competenze e spese tecniche con fattura delle spese per le visure alla conservatoria dei RR.II..

Avendo la sottoscritta espletato l'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente, rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Noto, 28 settembre 2023

IL C.T.U.

Ing. Silvia Cassar Scalia



21

