

TRIBUNALE di SIRACUSA
-Sezione esecuzioni immobiliari-

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

4^a INTEGRAZIONE

BANCO di SICILIA S.p.A.

CONTRO

OMISSIS...

N° 473/93+542/93+203/19 R.E.I.

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

Data udienza: 7 luglio 2023

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



Sommaro

1. PREMESSA.....	2
2. RISPOSTE AI QUESITI.....	7
risposta al quesito I: <i>esatta individuazione dei beni pignorati.</i>	7
LOTTI A E B:	7
LOTTI C E D:	9
LOTTO E:	9
risposta al quesito II: <i>descrizione complessiva e sintetica dei beni.</i>	11
LOTTI A E B:	11
LOTTI C E D:	15
LOTTO E:	16
risposta al quesito III: <i>stato di possesso del bene.</i>	18
risposta al quesito IV: <i>vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.</i>	19
risposta al quesito V: <i>vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.</i>	19
Provenienza:	19
Iscrizioni e trascrizioni:	20
Spese di gestione e manutenzione:	22
risposta al quesito VI: <i>regolarità edilizia e urbanistica.</i>	23
risposta al quesito VII: <i>irregolarità urbanistiche.</i>	24
risposta al quesito VIII: <i>attestazione di prestazione energetica.</i>	28
risposta al quesito IX: <i>valutazione del lotto.</i>	28
risposta al quesito IX. a: <i>calcolo superfici.</i>	28
risposta al quesito IX. b: <i>criteri di stima adottati.</i>	29
risposta al quesito IX. c: <i>stima dei lotti.</i>	30
risposta al quesito X: <i>quota indivisa.</i>	33
risposta al quesito XI: <i>usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie.</i>	34
risposta al quesito XII: <i>riepilogo estimativo.</i>	34

TRIBUNALE DI SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da
BANCO DI SICILIA S.P.A. (OGGI ISLAND REFINANCING S.R.L.) + 6 contro ~~_____~~

~~_____~~
N° 473/93+542/93+203/2019 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
esecuzione immobiliari.

Con ordinanza del 21 ottobre 2022, la sottoscritta ing. Silvia Cassar Scalia, con studio
in Noto in Via Ruggero Settimo n° 10, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia 2
di Siracusa al n° 1563, veniva riconvocata dalla S.V.Ill.ma al fine di integrare la relazione
di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n°
473/93+542/93+203/2019 R.E.I., al fine di identificare e valutare i beni pignorati col
suddetto procedimento esecutivo, promossa da BANCO DI SICILIA S.P.A., OGGI ISLAND
REFINANCING S.R.L. (C.F.: 04078060268), con sede in Milano, viale Piero e Alberto Pirelli
n° 65, in persona del procuratore speciale ing. Guido Dubini Daccò, elettivamente
domiciliata in Siracusa, v.le Teracati n° 160, presso lo studio dell'avv. Vincenzo Fazzino
(vincenzo.fazzino@cert.ordineavvocatisr.it) che la rappresenta e difende, contro i
signori:

... OMISSE...

Con la succitata ordinanza veniva richiesto alla sottoscritta di PROCEDERE ALL'AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

3

Al fine di espletare il mandato conferito, la sottoscritta fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22 maggio 2023, ore 11:15, sui luoghi per cui è causa, dopo averne data contezza al custode giudiziale, avv. Giuseppe d'Agata

Nel giorno ed all'ora stabilita, la sottoscritta si recava presso i luoghi oggetto della presente procedura, precisamente a Siracusa, dapprima in via Monte Pellegrino n° 61, quindi in via Monte Bianco n° 10 per dare inizio alle operazioni peritali.

Alla presenza della [REDACTED] parte debitrice, la sottoscritta ispezionava l'immobile sito in via Monte Pellegrino n° 61, mentre unitamente al signor [REDACTED]

[REDACTED] parte debitrice, quello in via Monte

Bianco n° 10. In entrambi gli immobili sono stati eseguiti riscontri geometrici, rilievi fotografici e presi appunti in separati fogli al fine di poter meglio espletare il mandato conferito.

Alle ore 12:20 venivano chiuse le operazioni peritali (cfr. doc. A_verbale di sopralluogo). 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 Siracusa; 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:

- I. 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

dritti 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 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;
- 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.*

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono rappresentati dai seguenti lotti:

LOTTO A: intera proprietà dell'appartamento sito in Siracusa, Via Monte Pellegrino n.

61, piano primo, int. 4 (fg. 26, p.lla 158, sub 6);

LOTTO B: 1/2 indiviso del lastrico solare dell'appartamento sito in Siracusa, Via Monte

Pellegrino n. 61 (fg. 26, p.lla 158, sub 8);

LOTTO C: 1/2 indiviso del garage sito in Siracusa, Via Monte Pellegrino n. 61 (fg. 26,

p.lla 158, sub 9);

LOTTO D: 1/4 indiviso del posto macchina sito in Siracusa, Via Monte Pellegrino n. 61

(fg. 26, p.lla 158, sub 10);

LOTTO E: intera proprietà dell'appartamento sito in Siracusa, Via Monte Bianco n. 7

10, piano secondo, int. 10 (fg. 41, p.lla 131, sub 10).

LOTTI A E B:

consistono nella piena proprietà di un appartamento posto a piano primo e nella metà del lastrico solare di un fabbricato a due elevazioni fuori terra incorporante, complessivamente, quattro appartamenti, due al piano terra e due al piano primo, sito in Siracusa, via Monte Pellegrino n° 61.

Esso risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al FG. 26, P.LLA 158:

- SUB 6, cat. A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale m² 111, rendita € 557,77, int. 4, piano I;

- SUB 8, cat. F/5, lastrico solare, piano 2,

entrambi i subalterni risultano in testa a ~~XXXXXXXXXX~~ (proprietà per 1/2) e ~~XXXXXXXXXX~~ (proprietà per 1/2), (cfr. allegato 1_estratto mappa, planimetrie catastali e visure storiche).

Le coordinate GPS del bene, con rilevamento dall'ingresso su via Monte Pellegrino n° 61, sono: latitudine 37°05'75.08" - longitudine 15°25'26.73".

A seguire si riporta un'immagine estrapolata da Google Earth con evidenziato il fabbricato oggetto di pignoramento, costituente i lotti A, B, C e D.



Viale Epipoli

LOTTI C E D:

consistono nella quota pari a $\frac{1}{2}$ del garage e nella quota pari a $\frac{1}{4}$ del posto macchina di pertinenza dell'appartamento costituente il precedente lotto A, sito in Siracusa, via Monte Pellegrino n° 59.

Esso risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al FG. 26, P.LLA 158:

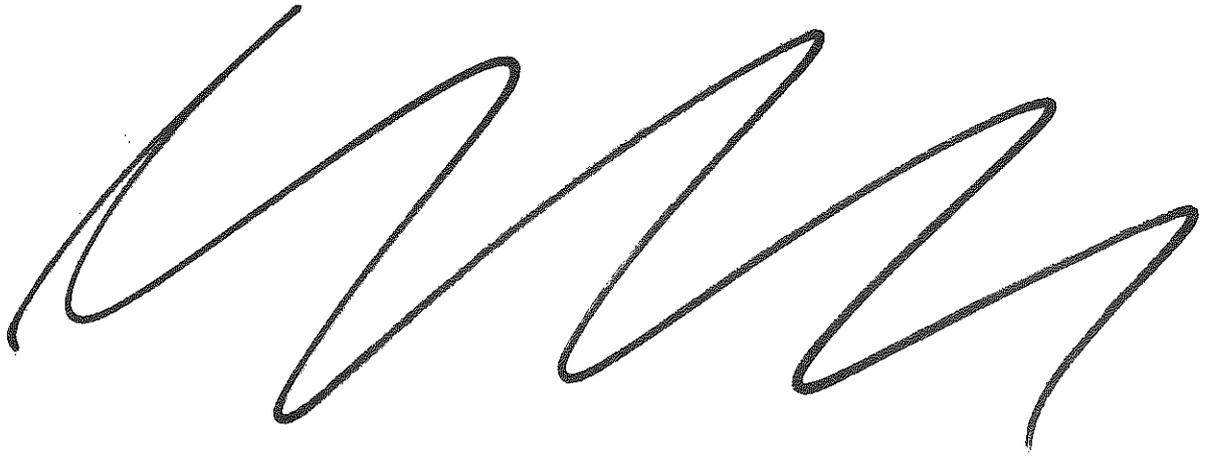
- SUB 9, cat. C/6, classe 3, consistenza m² 36, rendita € 185,92, piano T;
- SUB 10, cat. C/6, classe 1, consistenza m² 45, rendita € 169,66, piano T,

entrambi i subalterni risultano in testa a [REDACTED] (proprietà per 1/4), [REDACTED] (proprietà per 4/16), [REDACTED] (proprietà per 1/4) e [REDACTED] (proprietà per 4/16), (cfr. allegato 1_estratto mappa, planimetrie catastali e visure storiche).

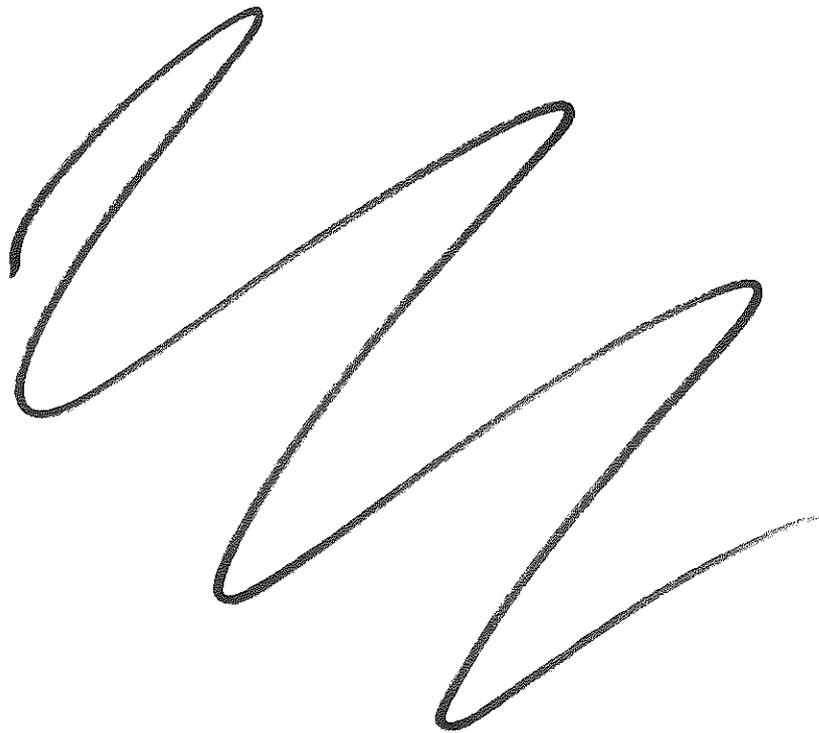
Le coordinate GPS del bene costituente i lotti C e D sono le stesse del bene costituente i lotti A e B, così come l'immagine estrapolata da Google Earth è la medesima di quella riportata a pag. 8.

LOTTO E:

... OMBRE...
~~~~~



... 0H5H5...



risposta al quesito II: ~~.....~~

LOTTE A E B:

trattasi di un immobile (appartamento + 1/2 di lastrico solare) posto al piano primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra sito in Siracusa, via Monte Pellegrino n° 61.

Il piano terra della casa palazzata è stato costruito negli anni '60, mentre il primo piano risale alla fine degli anni '70; presenta struttura portante in muratura e tramezzature interne alcune in conci di tufo, altre in laterizi forati, copertura in parte piana a terrazzo praticabile ed accessibile comodamente dal tornino della scala ed in parte a falda inclinata con sovrastante manto di coppi.

Il fabbricato si trova in zona periferica ad alta densità edilizia-residenziale, posta a nord-ovest del centro abitato nel quartiere denominato "villaggio Miano" ed è dotato di area condominiale perimetrale ai lati nord, est e sud.

L'accesso al lotto avviene tramite due distinti cancelli, entrambi carrabili, in ferro verniciato, prospicienti la via Monte Pellegrino.

L'appartamento confina a nord, sud ed est con sottostante area condominiale, a ovest è in aderenza in parte con vano scala di accesso ed in parte con appartamento di proprietà di ~~.....~~ per tutta la sua estensione, è soprastante l'appartamento posto al piano terra, di proprietà di ~~.....~~

L'intonaco esterno è del tipo civile con apposizione di tinteggiatura di colore verde chiaro e si presenta in cattive condizioni di manutenzione.

L'intero corpo di fabbrica non presenta segni di dissesto o di degrado che ne

potrebbero pregiudicare la staticità e si trova in pessime condizioni di manutenzione data la presenza di evidenti segni di infiltrazioni sui prospetti che ne hanno determinato in quasi tutta l'estensione l'esfoliazione dello strato superficiale dell'intonaco e chiazze scure; segni di infiltrazione si rilevano anche nell'intradosso della veletta del balcone a piano secondo; anche la pavimentazione del terrazzo appalesa tutta la sua vetustà.

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

Come detto prima, il bene costituente la presente perizia è formato da un appartamento posto al piano primo e dalla quota pari a 1/2 del terrazzo.

Il portone d'ingresso alla casa palazzata è stato realizzato in alluminio anodizzato dorato con interposte lastre di vetro zigrinato, mentre la porta di accesso all'appartamento è stata realizzata in legno tamburato, così come tutti gli infissi interni (porte).

12

I vari livelli sono collegati tramite una scala i cui gradini sono completamente rivestiti (pedate, alzate e battiscopa) con lastre di marmo, mentre i pianerottoli ed il vano d'ingresso alla casa palazzata presentano pavimentazione con piastrelle in ceramica.

L'appartamento non ha caratteristiche di particolare pregio ed è articolato nei seguenti ambienti: ingresso/disimpegno, soggiorno, servizio igienico, doppio servizio, ripostiglio, e tre camere da letto (si fa presente che non vi è alcun vano destinato a cucina in tale livello, infatti essa è stata in terrazza chiudendo una porzione della stessa).

I vari ambienti a piano primo hanno un'altezza interna netta di m 3,05 e presentano pavimentazione con mattonelle in ceramica, così come quella del balcone e dei

rivestimenti dei servizi igienici.

Quale sistema di riscaldamento e/o raffrescamento sono presenti tre condizionatori a split posti nelle due camere da letto orientate a sud e nel soggiorno.

Le tre camere, il soggiorno e il doppio servizio prendono luce ed aria attraverso aperture (finestre e porte-finestre), prospicienti rispettivamente un balcone a sviluppo lineare angolare, orientato a sud-est; il bagno e il ripostiglio prendono luce ed aria attraverso due distinte finestre orientate a nord.

Gli infissi esterni sono alcuni in alluminio verniciato di colore bianco, altri in alluminio anodizzato, altri ancora in lamierino verniciato di colore bianco e presentano tutti, quale dispositivo di oscuramento, avvolgibili in plastica.

Il bagno presenta tutte le pareti rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza di ml 1,80 e si compone di n° 4 pezzi (vaso con cassetta esterna, bidet, lavandino incassato in un mobile in legno e doccia angolare) in porcellana bianca; il doppio servizio presenta rivestimento in tutte le pareti con piastrelle di ceramica di colore azzurro per tutta l'altezza e si compone di n° 4 pezzi (vaso con cassetta esterna, bidet, lavandino con annesso mobile in melammina verniciata bianca e piatto doccia con tenda in plastica) in porcellana bianca.

L'intonaco interno è del tipo civile con apposizione di tinteggiatura di colori diversi nei vari ambienti.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento risultano scadenti in quanto il soggiorno, il servizio igienico, il ripostiglio e la camera posta a sud-est denotano la

presenza di chiazze di umidità sia alle pareti che all'intradosso dei solai dovute ad infiltrazioni d'acqua provenienti sia dal prospetto nord che dalla soprastante terrazza.

Il piano secondo (lotto B) è costituito da un'ampia terrazza e da due stanze adibite rispettivamente a vano scala e a cucina a servizio esclusivo dell'appartamento costituente il lotto A.

Il vano scala è coevo alla costruzione del lotto A (appartamento), mentre la cucina è di recente realizzazione; quest'ultima presenta struttura portante in muratura e copertura a falda inclinata con sovrastante manto di coppi e sottostante orditura lignea a vista.

L'intonaco esterno è del tipo civile e si presenta in pessime condizioni di manutenzione.

La porta di accesso alla cucina è in legno massello, modello "all'inglese" con interposte lastre di vetro; la pavimentazione è stata realizzata con piastrelle in ceramica, così come quella della terrazza e del top della cucina; l'altezza interna netta è di m 2,75.

14

La cucina prende luce ed aria attraverso due aperture: una finestra ed una porta finestra, dotate di infissi in alluminio anodizzato verniciato di colore bianco, aventi sistema di apertura ad ante scorrevoli. All'interno della cucina è presente un condizionatore a split.

L'intonaco interno è del tipo civile con apposizione di tinteggiatura (cfr. allegato 2\_ documentazione fotografica lotti A e B).

Essendo il vano cucina sprovvisto di qualsiasi tipo di atto amministrativo che ne abbia consentito la costruzione, la sottoscritta, nella valutazione delle superfici costituenti i lotti A e B, non terrà conto della superficie attinente alla cucina ma solamente dell'estensione della metà della terrazza (lotto B), la quale complessivamente è pari a m<sup>2</sup>

85,00, per cui la quota attinente al lotto B è pari a circa m<sup>2</sup> 42,50.

LOTTE C E D:

trattasi della quota pari a 1/2 del garage e della quota pari a 1/4 del posto macchina di pertinenza dell'appartamento costituente il precedente lotto A, con accesso dal civico 59 della via Monte Pellegrino.

Il garage (lotto C) è costituito da un ampio vano, porzionato da un tramezzo interno, ubicato all'interno dell'area condominiale della casa palazzata di cui ai precedenti lotti A e B ed adibito a garage per complessive n° 2 autovetture.

L'intero vano presenta struttura portante in blocchi di pietra calcarea, così come il tramezzo interno, e copertura in parte a falda inclinata con sovrastante lastre di eternit ed in parte con solaio piano realizzato in conglomerato cementizio armato e travetti in laterizio.

Esso non presenta alcun tipo di finitura: è mancante di intonaco, interno ed esterno, di pavimentazione e di infissi.

La sua altezza interna netta è di m 3,50 e la superficie commerciale complessiva del lotto C, è pari a m<sup>2</sup> 36,00 circa, per cui la quota attinente al lotto C sarà pari a m<sup>2</sup> 18,00.

Il posto auto (lotto D) è costituito da un ampio posto macchina ubicato all'interno dell'area condominiale della casa palazzata di cui ai precedenti lotti A e B.

Presenta struttura portante in ferro, copertura a falda inclinata con sovrastante lastre di eternit ed è mancante di pavimentazione. La sua altezza interna netta è di m 2,00 e la superficie commerciale complessiva del lotto D, è pari a m<sup>2</sup> 45,00, per cui la quota

SCS

ingegnere Silvia Cassar Scalia

attinente al lotto C è pari a circa m<sup>2</sup> 12,00 (cfr. allegato 2\_ documentazione fotografica lotti C e D).

Si rappresenta che non sarà necessario provvedere allo smaltimento delle lastre di eternit costituenti la copertura degli immobili dei lotti C e D poiché le stesse si presentano in buone condizioni di manutenzione. Nel caso in cui dovessero, nel tempo, presentare screpolature, usure, strappi o qualsiasi altro tipo di deterioramento si potrebbe procedere al loro "incapsulamento" a mezzo di appropriato prodotto da stendere su tutte le superfici delle lastre di eternit al fine di impedire ogni qualsivoglia rilascio di fibre di asbesto.

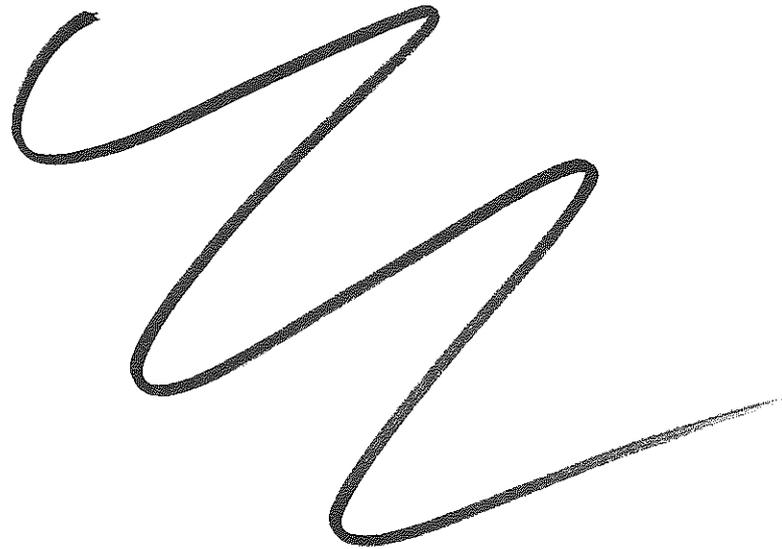
LOTTO E:

000 OMIS S.p.A.

96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10  
tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mph: 347.2660372  
e-mail: ing.silviacassar Scalia@gmail.com  
P.E.C.: silvia.cassar Scalia@ordineingegnerisiracusa.it

Banco di Sicilia S.p.A. / ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

N° 473/93 R.E.I.  
TRIBUNALE di SIRACUSA  
- sezione esecuzioni immobiliari -



... OMISSIONS ...





... 0715873 ...



LOTTE A, B, C E D: da quanto constatato in sede di sopralluogo e da quanto dichiarato dalla [redacted], parte debitrice, l'appartamento, il lastrico solare, il garage ed il posto auto sono abitati ed utilizzati ed abitati dalla [redacted] nonché dal suo nucleo familiare.

LOTTO E: da quanto si è potuto riscontrare nel sopralluogo e da quanto dichiarato dal [redacted] parte debitrice, l'appartamento risulta abitato [redacted]

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

Per tutti i lotti costituenti la seguente stima non esiste alcuno dei vincoli prospettati nel presente quesito.

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

**Provenienza:**

19

LOTTE A, B, C E D:

I beni immobili costituenti i lotti A, B, C e D della presente procedura (appartamento, 1/2 lastrico solare, 1/2 garage e 1/4 posto auto), appartengono alla parte debitrice [redacted] [redacted], alla quale pervennero, per atto di donazione del 5 gennaio 1987, Notaio Concetta Messina da Canicattini Bagni, trascritto a Siracusa il 30/01/1987 al nn. 2094/1565 da potere [redacted] (atto non consultabile), (cfr. allegato 3 - copie visure Conservatoria dei RR.II., provenienza lotti A, B, C e D).

LOTTO E:

l'appartamento costituente il lotto E appartiene [redacted]

... OMISSIS ...

copie visure Conservatoria dei RR.II., provenienza lotto E).

**Iscrizioni e trascrizioni:**

LOTTE A, B, C E D:

I beni immobili costituenti i lotti A, B, C e D sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da concessione a garanzia di mutuo del 27/06/1990, Notaio Maria Fausta Costanza da Siracusa, ivi iscritta il 05/07/1990 ai nn. 11926/1203 a favore del Banco di Sicilia con sede in Siracusa, contro ~~\_\_\_\_\_~~ e solo sul mappale 158 sub 6 ed in rinnovazione iscritta il 22/06/2010 ai nn. 14798/3090; 20
- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 05/12/1992, Presidente del Tribunale di Siracusa, ivi iscritta il 10/12/1992 ai nn. 20379/2134 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo, contro ~~\_\_\_\_\_~~ solo sul mappale 158 sub 6 ed in rinnovazione iscritta il 07/12/2012 ai nn. 19847/2035 a favore del Banco di Sicilia con sede in Palermo, contro ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~ e solo sul mappale 158 sub 6;

- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 02/08/1993, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 07/08/1993 ai nn. 12311/9462 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo, contro [REDACTED] e solo sul mappale 158 sub 6 ed in rinnovazione iscritta il 02/08/2013 ai nn. 12120/9372;
- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 07/09/1993, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 21/09/1993 ai nn. 14106/10879 a favore della Sicilcassa S.p.A., contro [REDACTED] e per le quote di sua spettanza ed in rinnovazione iscritta il 02/08/2013 ai nn. 12119/9371;
- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 31/08/2019, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 11/10/2019 ai nn. 18298/14447 a favore della SPV Project 1514 S.r.l. con sede in Milano, contro [REDACTED] e per le quote di sua spettanza (cfr. allegato 3 - copie visure Conservatoria dei RR.II., formalità pregiudizievoli lotti A, B, C e D).

LOTTO E:

... OHISSIS ...



...OMISSIS...



SCS

ingegnere Silvia Cassar Scalia

*MISSIS*

risposta al quesito VI: regolarità edilizia e urbanistica.

#### REGOLARITÀ URBANISTICA.

I fabbricati costituenti sia il lotto A che il lotto E ricadono in zona B5a (Tessuto edificato a bassa densità di tipo a) del Piano Regolatore Generale del Comune di Siracusa. In tale zona la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale (cfr. allegato 4 - copia stralcio del P.R.G. Tav. 3b del Comune di Siracusa e art. 25 delle norme tecniche di attuazione relative alla zona B5a).

#### REGOLARITÀ EDILIZIA.

LOTTE A, B, C E D: gli immobili costituenti i lotti A, B, C e D sono datati di Nulla Osta dei Lavori Edili n° 2938 del 17/02/1976 in testa a ~~\_\_\_\_\_~~ (cfr. allegato 5 - copia Nulla Osta n° 2938/76 allegato alla perizia depositata il 05/10/20210), ad eccezione della cucina ricavata su porzione del lotto B (terrazza).

LOTTO E: il fabbricato costituenti il lotto E è dotato di Licenza Edilizia n° 623 del 05/03/1968 e di successiva variante del 23/12/1969 (cfr. allegato 6 - copia Licenza Edilizia n° 623/68 allegato alla perizia depositata il 05/10/20210).

#### CERTIFICATO DI ABITABILITÀ.

LOTTE A, B, C E D: gli immobili costituenti i lotti A, B, C e D sono sprovvisti di certificato di abitabilità. Come già affermato in seno alla precedente perizia integrativa, una volta

decorso i termini dopo la presentazione della CILA, si può depositare istanza al Comune di Siracusa c/o Settore 13° Pianificazione ed Edilizia, a firma del proprietario, per il conseguimento del certificato di abitabilità ed i cui costi ammontano a circa € 800,00, comprensive di spese tecniche.

LOTTO E: l'immobile costituente il lotto E è dotato di Autorizzazione di Abitabilità del 29 ottobre 1969 (cfr. allegato 7 - copia Autorizzazione di Abitabilità del 29/10/69 allegato alla perizia depositata il 05/10/20210).

**risposta al quesito VII: irregolarità urbanistiche.**

LOTTI A, B, C E D: da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa e presso l'U.T.C. di Siracusa, è emerso che la planimetria dello stato di fatto dell'appartamento (lotto A) è conforme sia a quella catastale che a quella di cui al titolo edilizio ad eccezione di una diversa destinazione d'uso della cucina e della lavanderia, le quali, allo stato, sono adibite, rispettivamente, a soggiorno ed a ripostiglio; inoltre sono stati spostati due tramezzi, uno posto all'interno dell'attuale soggiorno ed uno nel bagno a vantaggio in parte del bagno ed in parte del salone.

La planimetria del lotto B (lastrico solare) è difforme sia da quella catastale che da quella di cui al Nulla Osta Edilizio, in quanto è stata eliminata una parte della terrazza con la realizzazione di un vano adibito a cucina, occupante una superficie di circa m<sup>2</sup> 25,00. Si fa presente che la realizzazione di tale stanza ha comportato sia una modifica del prospetto esterno, sia un aumento di volumetria del piano.

Per quanto sopra, si rappresenta che tutte le difformità catastali del lotto A

(appartamento) possono essere "sanate" presentando, a cura di un tecnico abilitato, la nuova planimetria catastale del lotto A, il cui costo è pari ad € 50,00 per ogni planimetria depositata.

Relativamente alle difformità edilizie, invece, esse possono essere "sanate", ai sensi dell'art. 3 della L.R. n° 16/2016 comma 5, presentando a cura di un tecnico abilitato presso l'ufficio competente una CILA (Comunicazione Inizio Lavori asseverata) ed i cui costi ammontano a circa € 2.400,00, cifra ottenuta dalle seguenti voci:

- € 36,00 diritti di segreteria;
- € 60,00 diritti di istruzione pratica;
- € 1.000,00 sanzione amministrativa;
- € 1.300,00 onorario tecnico, comprensivo anche della presentazione della nuova planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate.

25

Per quanto riguarda gli abusi edilizi rilevati sul lastrico solare (lotto B), quanto riportato in seno alla precedente perizia, ovvero che, poiché le ragioni del credito per cui si procede sono sorte anteriormente alla data di entrata in vigore dell'ultima normativa sul condono edilizio (Legge n° 326 del 24 novembre 2003), ai sensi del quinto comma dell'art. 46 del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001, sarebbe stato possibile sanare tale difformità edilizia. Articolo di legge, tuttavia, non più applicabile. Infatti la legge impone che, comunque, l'immobile deve essere conforme a quanto prescritto attualmente dalle Norme Tecniche di Attuazione. Le N.T.A. della zona urbanistica in esame impongono, tra le altre restrizioni, all'art. 25 comma 5 che l'altezza massima del fabbricato non debba

superare ml 7,50.

Senza considerare l'abuso realizzato, l'altezza attuale del fabbricato è pari a ml 6,50, per cui, essendo l'altezza media del vano abusivo, comprensiva di solaio di copertura, pari a ml 2,95, arriveremmo ad un'altezza complessiva del fabbricato di ml 9,45. Altezza ben superiore a quella massima consentita dalle N.T.A.

Pertanto, essendo il vano cucina (facente parte del lotto B) abusivo e non potendo essere presentata per esso alcuna istanza amministrativa atta a regolarizzarlo, si dovrà procedere inevitabilmente alla sua demolizione.

A seguire si riportano i lavori edili necessari all'eliminazione del vano abusivo:

- demolizione vuoto per pieno del vano adibito a cucina;
- trasporto alle pubbliche discariche dei materiali provenienti dalla demolizione;
- oneri di conferimento alle pubbliche discariche dei materiali provenienti dalla precedente voce;
- imprevisti di cantiere.

26

Per la quantificazione dei costi degli interventi sopra esposti si può fare riferimento al computo metrico estimativo, riportato a seguire, per singole voci e complessivo degli interventi stessi.

Per la redazione di tale computo si è tenuto conto dei prezzi riportati nel prezzario della Regione Sicilia relativo all'anno 2022 che comprendono tutti gli oneri per fornire il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte e presuppongono l'impiego di materiali di ottima qualità, corredati di marchi e di attestazioni di conformità; inoltre essi comprendono le

spese generali, nella misura del 15,00%, e l'utile d'impresa, nella misura del 10% (fatta eccezione per le voci relative alle categorie contemplate nel capitolo 26 "Opere provvisoriale e di sicurezza", che sono comprensive soltanto di spese generali) e si intendono al netto dell'I.V.A. Per le voci non incluse nel Prezzario sono state create delle voci con codice NP (nuovo prezzo) che attingono ai prezzi di mercato correnti previsti per la tipologia di lavoro e per l'area geografica in esame.

Il costo complessivo degli interventi finalizzati all'eliminazione dell'abuso rilevato ammonta a circa € 5.200,00 (euro cinquemiladuecento/00), da considerarsi al netto dell'I.V.A.

Tale importo deriva dettagliatamente dal computo metrico estimativo riportato a seguire.

### COMPUTO METRICO ESTIMATIVO.

| VOCE                                                                                                  | QUANT.  | PR. UNIT. | IMPORTO    | 27 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|------------|----|
| 1 1.1.1<br>DEMOLIZIONE VUOTO PER PIENO<br>cucina: mc 30,00x2,95                                       | 88,50   | € 17,08   | € 1.511,58 |    |
| 2 1.3.5<br>TRASPORTO ALLE PUBBLICHE DISCARICHE (mc*km)<br>materiale proveniente dalla voce 1 x km 25. | 2212,50 | € 0,52    | € 1.150,50 |    |
| 3 N.P.2<br>ONERI DI CONFERIMENTO (mc).<br>materiale proveniente dalla voce 1.                         | 88,50   | € 25,00   | € 2.212,50 |    |
|                                                                                                       |         |           | € 4.874,58 |    |
| IMPREVISTI.<br>7,5% importo lavori                                                                    | 1,00    | € 0,00    | € 341,22   |    |
| ESCLUSO IVA E D.L.                                                                                    |         |           | € 5.215,80 |    |

LOTTO E: dalla disamina dei documenti e tenuto conto di quanto emerso in fase di sopralluogo, si può affermare che la planimetria rilevata dalla sottoscritta è

conforme sia a quella depositata presso l'Agenzia del Territorio sia a quella depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

**risposta al quesito VIII: attestazione di prestazione energetica.**

Dall'analisi della prestazione energetica effettuata sull'involucro edilizio e sui suoi componenti, gli appartamenti costituenti sia il lotto A che il lotto E risultano ascrivibili alla classe energetica "E" (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 dei lotti A e B è pari a m<sup>2</sup> 144,00, comprendente la superficie equivalente<sup>†</sup> del balcone a piano primo e del terrazzo a piano secondo, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici:

| LOTTI A e B                      |                                                   | mq            |
|----------------------------------|---------------------------------------------------|---------------|
| INGRESSO/DISMPEGNO               |                                                   | 8,69          |
| SOGGIORNO                        |                                                   | 20,72         |
| RIPOSTIGLIO                      |                                                   | 3,39          |
| SERVIZIO IGIENICO                |                                                   | 7,07          |
| DOPPIO SERVIZIO                  |                                                   | 3,36          |
| CAMERA                           |                                                   | 16,59         |
| CAMERA                           |                                                   | 11,55         |
| CAMERA                           |                                                   | 27,30         |
| VANO SCALA                       |                                                   | 11,50         |
| SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI    |                                                   | 22,03         |
|                                  | SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO                     | 132,21        |
| BALCONE                          |                                                   | 25,20         |
| TERRAZZO (metà della superficie) |                                                   | 42,50         |
|                                  | SUP. COMM. EQUIVALENTE (25,00*30%+42,50*10%)      | 11,75         |
|                                  | <b>TOT. SUP. COMM. LOTTI A e B (132,21+11,75)</b> | <b>143,96</b> |

<sup>†</sup> 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.

SCS

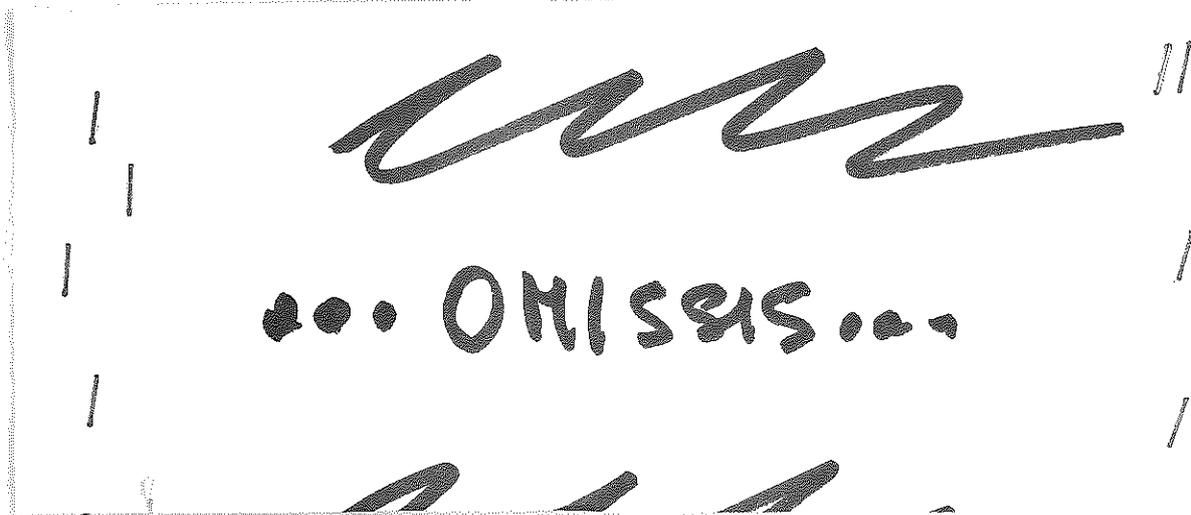
Ingegnere Silvia Cassar Scalia

La superficie commerciale della quota pari a 1/2 del lotto C è pari a m<sup>2</sup> 18,00.

La superficie commerciale della quota pari a 1/4 del lotto D è pari a m<sup>2</sup> 12,00.

La superficie commerciale complessiva del lotto E pari a m<sup>2</sup> 133,00, comprendente la superficie equivalente dei due balconcini, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici:

LOTTO E



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).

96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10  
tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mph: 347.2660372  
e-mail: ing.silviacassarscalia@gmail.com  
P.E.C.: silvia.cassarscalia@ordineingegnerisiracusa.it

Banco di Sicilia S.p.A. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

N° 473/93 R.E.I.  
TRIBUNALE di SIRACUSA  
- sezione esecuzioni immobiliari -

Dal valore ottenuto, al fine di pervenire al più probabile valore venale dell'immobile costituito dai lotti A, B, C e D, dobbiamo decurtare le spese necessarie per rendere trasferibile a terzi l'immobile per un totale di circa € 8.500,00:

- € 800,00 per il conseguimento del certificato di abitabilità;
- € 50,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile A;
- € 2.400,00 per la presentazione della CILA;
- € 5.200,00 costo degli interventi finalizzati all'eliminazione dell'abuso presente sul lotto B.

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

*PREMESSA.*

Poiché il bene oggetto di pignoramento comprendente i lotti A, B, C e D, sebbene sia costituito da diversi lotti, rappresenta un unico lotto in quanto trattasi di appartamento con soprastante terrazza, garage pertinenziale e posto auto, per essi NON SARÀ POSSIBILE DIVIDERE LA PROCEDURA, ovvero procedere alla loro vendita in più aliquote.

30

*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 Siracusa 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<sub>l</sub>).

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

R = reddito netto medio annuo;

R<sub>l</sub> = reddito lordo annuo;

Q = manutenzione ordinaria e straordinaria (6% di R<sub>l</sub>) e quota di reintegrazione (4% di R);

Imp. = imposte e tributi vari (Irpef, Ici, ecc. = 11% di R<sub>l</sub>);

Da ciò si ottiene:

$$R = "Y" - (Q + \text{Imp.}) = € "Z"$$

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

Dove r è il saggio di capitalizzazione.

31

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

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



|             | Sup. comm. (mq) | Valore al mq | VALORE V"    |
|-------------|-----------------|--------------|--------------|
| LOTTO A e B | 144,00          | € 600,00     | € 86.400,00  |
| LOTTO C     | 18,00           | € 300,00     | € 5.400,00   |
| LOTTO D     | 12,00           | € 170,00     | € 2.040,00   |
|             |                 | TOTALE       | € 93.840,00  |
| LOTTO E     | 133,00          | € 900,00     | € 119.700,00 |

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

|                  | Valore V'    | Valore V"      | ÷ | VALORE       |
|------------------|--------------|----------------|---|--------------|
| LOTTO A, B, C, D | € 82.542,00  | + € 93.840,00  | 2 | € 88.191,00  |
| LOTTO E          | € 129.600,00 | + € 119.700,00 | 2 | € 124.650,00 |

Sottraendo la cifra di € 8.500,00 all'immobile costituito dai lotti A, B, C e D ed arrotondando, si hanno i seguenti valori venali complessivi dei due lotti:

VALORE LOTTO A, B, C, D € 79.700,00 (settantanovemilasettecento/00 euro).

VALORE LOTTO E € 124.700,00 (centoventiquattromilasettecento/00 euro).

risposta al quesito X: *quota indivisa.*

Il lotto A è da valutare nella piena proprietà e nell'interezza.

Il lotto B è da valutare nella piena proprietà e per la quota pari a 1/2 e comunque il valore sopra riportato prende in esame solamente la quota pignorata.

Il lotto C è da valutare nella piena proprietà e per la quota pari a 1/2 e comunque il valore sopra riportato prende in esame solamente la quota pignorata.

SCS

ingegnere Silvia Cassar Scalia

Il lotto D è da valutare nella piena proprietà e per la quota pari a 1/4 e comunque il valore sopra riportato prende in esame solamente la quota pignorata.

Il lotto E è da valutare nella piena proprietà e nell'interezza.

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

I beni oggetto del presente pignoramento sono da valutare nella loro piena proprietà, ciascuno in base alle quote di propria spettanza.

**risposta al quesito XII:** *riepilogo estimativo.*

Riassumendo, oggetto della presente relazione è la valutazione di due lotti.

⚡ Lotto A, B, C e D: piena proprietà di un appartamento posto a piano primo, quota pari a 1/2 del soprastante lastrico solare, quota pari a 1/2 del garage e quota pari a 1/4 del posto auto facenti parti di un fabbricato a due elevazioni fuori terra sito in Siracusa, via Monte Pellegrino n° 59-61.

Essi risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al FG. 26, P.LLA 158, SUBB 6, 8, 9 E 10.

Il valore venale di mercato attualmente è pari a € 79.700,00 (settantanovemilasettecento/00).

Il bene è provvisto di regolare titolo edilizio ma presenta delle difformità alcune delle quali andranno sanate, per altre (cucina ricavata in terrazza), invece, si dovrà procedere alla sua demolizione.

34

... OHISSIS... 

96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10  
tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mph: 347.2660372  
e-mail: ing.silviacassar Scalia@gmail.com  
P.E.C.: silvia.cassar Scalia@ordineingegnerisiracusa.it

Banco di Sicilia S.p.A. /   
N° 473/93 R.E.I.  
TRIBUNALE di SIRACUSA  
- sezione esecuzioni immobiliari -

# OOO OMISSIS...

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\_estratto di mappa, planimetrie catastali e visure storiche;
- allegato 2\_documentazione fotografica;
- allegato 3\_copia Conservatoria dei RR.II. (provenienza e iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli);
- allegato 4\_stralcio del P.R.G. Tav. 3b del Comune di Siracusa e art. 25 delle norme tecniche di attuazione relative alla zona B5a;
- allegato 5\_attestati di prestazione energetica lotti A ed E (A.P.E.);
- allegato 6\_copia estratto conto quote condominiali lotto E.

Si allegano altresì:

A. doc. A\_lettera alle parti per trasmissione relazione tecnica con conferma di ricezione;

B. 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,

96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10  
tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mph: 347.2660372  
e-mail: ing.silviacassarscalia@gmail.com  
P.E.C.: silvia.cassarscalia@ordineingegnerisiracusa.it

Banco di Sicilia S.p.A. /

N° 473/93 R.E.I.  
TRIBUNALE di SIRACUSA  
- sezione esecuzioni immobiliari -

SCS

ingegnere Silvia Cassar Scalia

rassegna la presente, rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Noto, 4 luglio 2023

IL C.T.U.

*Ing. Silvia Cassar Scalia*

