

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 496/2013 R.E.I.

contro

**RELAZIONE DI PERIZIA**

**TECNICO-ESTIMATIVA**

C.T.U. Arch. Francesco Infantino

Via Paolo Farina, 66

96010 Palazzolo Acreide

(Cell.389/0798348)

(PEC [francesco.infantino@archiworldpec.it](mailto:francesco.infantino@archiworldpec.it))



Palazzolo Acreide, 27/08/2014

Il sottoscritto Arch. Francesco Infantino, nato a Palazzolo Acreide il 09/08/1965 ed ivi residente in c.da Porticaletto s.n.c. con studio in via Paolo Farina 66, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 284, avendo ricevuto incarico come C.T.U. dal G.E.I. Dott. Luca Gurrieri, con regolare nomina del 02/05/2014, ed avendo nella medesima data accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, si pregia di redigere la presente perizia di stima per l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare promosso dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. P.A. rappresentata e difesa dagli Avvocati Agostino Fillioley e Piero Fillioley con studio in Siracusa viale Scala Greca n.301, nei confronti

In particolare al C.T.U. è affidato il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

- a) provvedere all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove

opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE;

**b)** verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità, in caso di esistenza di opere abusive all'indicazione delle eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti, inoltre all'acquisizione della certificazione urbanistica;

**c)** identificare l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1248/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponga ove mancante; provveda in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

**d)** verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

Successivamente, il C.T.U. Dovrà redigere in fascio-coletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando in ciascuna di tali relazioni:

**a)** l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessori, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, ciascuno immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con numero progressivo;

**b)** una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche delle zone confinanti;

**c)** lo stato di possesso degli immobili, precisando

se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione e verifichi la data della registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

**d)** i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati regolarizzati dalla procedura, indicando in questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare e in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri o vincoli:

**i.** per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- per 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,
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di as-

segnazione della causa al coniuge,

- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.)

ii. Per i 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,

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale 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,
- l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazione notarile;



e) l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabili ai sensi delle leggi n. 47, 85, 724 e 94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti,

f) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del (terreno, appartamento, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile del paragrafo "identificazione dei beni oggetto di stima" indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, e indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazione, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale,

pareti interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza, alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari per il loro adeguamento),

g) eventuali dotazioni condominiali e pertinenze,

h) la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazione utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzioni, lo stato del possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bo-



nifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciate interamente all'acquirente;

- i) nel caso della quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura.

In osservanza a tali quesiti il C.T.U. ha dato seguito all'incarico conferitogli, controllando la completezza della documentazione fornitagli dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa (ai sensi dell'art. 567, comma II del c.p.c) e provvedendo contestualmente a reperire presso gli uffici del catasto le visure aggiornate dei beni oggetti di stima, lo stralcio planimetrico della zona in cui ricadono i beni e le relative suddivisione planime-

trica interna (allegati 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 1j, 1k, 1l, 1m, 1n, 1o, 1p, 1q, 1r, 1s, 1t, 1u, 1v, 1w, 1x, 1y) per identificare correttamente gli immobili oggetto di stima e presso l'ufficio Urbanistico di Siracusa e Noto, nel quale territorio i fabbricati ricadono, altre importanti informazioni documentali per inquadrare dal punto di vista architettonico-urbanistico gli immobili oggetti del pignoramento. Successivamente ha ritenuto opportuno organizzare un sopralluogo negli immobili in questione dandone preventiva comunicazione sia all'Avv. Fillioley Agostino che all'esecutato mediante raccomandata A/R spedita in data **13/05/2014** (allegati 2a, 2b, 2c), fissandone l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **28/05/2014** alle ore **11:00**.

Al sopralluogo presenziava; " " "

Nel corso delle indagini è stata effettuata un'attenta ispezione visiva che ha necessitato di un suppletivo rilievo strumentale degli immobili per la verifica dimensionale; a supporto di ciò è stato inoltre eseguita un'accurata documentazione fotografica di tutti gli immobili (allegato 3) ed infine è stato redatto un verbale di sopralluogo sotto-

scritto dall'esecutato (allegato 4).

Alla luce delle indagini effettuate, dei rilievi eseguiti e delle informazioni reperite è possibile affermare quanto segue.

**a) + c) Individuazione ed identificazione esatta dei beni pignorati:**

I beni pignorati sono stati esattamente individuati nella documentazione già in possesso del Tribunale di Siracusa (atto di pignoramento immobiliare del 22/11/2013, nota di trascrizione nei registri immobiliari di Siracusa del 11/12/2013); tali beni consistono in;

Appartamento sito in Siracusa, via Unione Sovietica n.4, individuato al catasto Fabbricati come segue:

- al foglio 32, particella 2210 sub 68 (piano 6 interno 25), categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani,

Appartamento sito in Siracusa, via Temistocle n.9, individuato al catasto fabbricati come segue:

- al foglio 32, particella 2314 sub 18 (piano 4), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani,

Garage sito in Siracusa, via Temistocle n.9, individuato al catasto fabbricati come segue:

- al foglio 32, particella 2314 sub 7 (piano T), categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq,

Sottotetto sito in Siracusa, via Temistocle n.9,  
individuato al catasto fabbricati come segue:

- al foglio 32, particella 2314 sub 27 (piano 5),  
categoria C/2, classe 5, consistenza 48 mq,

Appartamento sito in Siracusa, via Vanvitelli n.47,  
individuato al catasto fabbricati come segue:

- al foglio 33, particella 2888 sub 10 <ex parti-  
cella 161 sub 10> (piano 2), categoria A/3,  
classe 3, 7 vani,

Garage sito in Siracusa, via Vanvitelli n.47, indi-  
viduato al catasto fabbricati come segue:

- al foglio 33, particella 2888 sub 31 <ex parti-  
cella 1426 sub 6> (piano T), categoria C/6,  
classe 3, consistenza 16 mq,

Garage sito in Siracusa, via Vanvitelli n.49, indi-  
viduato al catasto fabbricati come segue:

- al foglio 33, particella 160 sub 8 (piano T),  
categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq,

Terreno con annesso fabbricato sito a Noto contrada  
Castagna, composto da un'unità immobiliare catasta-  
le individuata al catasto terreni come segue:

- al foglio 186, particella 149, qualità Pascolo,  
classe 2, ha 00.20.10, RD €. 3,11, RA €. 1,04,

e n°2 unità immobiliari catastali individuate al  
catasto fabbricati come segue:

- al foglio 186, particella 149 sub 2 (piano T),  
categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq,
- al foglio 186, particella 149 sub 3 (piano 1),  
categoria A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani.

I beni oggetti della presente, esaminati gli atti d'ufficio, dagli accertamenti eseguiti, possono essere divisi, senza bisogno di realizzare opere o frazionamenti, in **otto** lotti di vendita come appresso identificati:

COMUNE DI SIRACUSA

**LOTTO 1)**

- a) foglio 32, particella 2210 sub 68 ufficio,

**LOTTO 2)**

- a) foglio 32, particella 2314 sub 18 abitazione,

**LOTTO 3)**

- a) foglio 32, particella 2314 sub 7 garage,

**LOTTO 4)**

- a) foglio 32, particella 2314 sub 27 sottotetto,

**LOTTO 5)**

- a) foglio 33, particella 2888 sub 10 abitazione,

**LOTTO 6)**

- a) foglio 33, particella 2888 sub 31 garage,

**LOTTO 7)**

- a) foglio 33, particella 160 sub 8 garage,

COMUNE DI NOTO



**LOTTO 8)**

a) foglio 186, particella 149 terreno,

b) foglio 186, particella 149 sub 2 autorimessa,

c) Foglio 186, particella 149 sub 3 abitazione.

**b) Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità:**

Per accertare quale sia la situazione urbanistica degli immobili è stato richiesto presso l'ufficio tecnico, Settore Urbanistica, dei Comuni di Siracusa e Noto una certificazione di destinazione urbanistica degli immobili oggetti della presente procedura esecutiva e precisamente ;

- immobile in Siracusa foglio,.32 particella 2210,
- immobile in Siracusa foglio,.32 particella 2427,
- immobile in Siracusa foglio,.33 particella 2888,
- immobile in Siracusa foglio,.33 particella 160,
- terreno in Noto foglio 186, particella 149.

Dai certificati di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Siracusa (allegato 5a, 5b, 5c, 5d) si evince che tutti i lotti ricadono in zona "B3.2 - Tessuto edificato denso", ovvero zona del P.R.G. a destinazione prevalentemente residenziale assoggettata alle seguenti prescrizioni urbanistiche;

- zona destinata ad uso residenziale dove sono am-

messe destinazioni d'uso di tipo: turistica e ricettiva quali alberghi, residenze ed ostelli; commerciale e direzionale quali esercizi di vicinato, locali per il pubblico spettacolo, studi professionali ed uffici direzionali, pubblici esercizi e attività produttiva di tipo B; attrezzature territoriali; attrezzature di interesse generale,

- indice di utilizzazione fondiaria massima pari a 0,76 mc./mq.,

- altezza massima degli edifici non superiore a m. 16,80,

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Noto (allegato 5e) si evince che detto lotto di terreno ricade in zona "C4/46" - Area di espansione collinare (art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.), ovvero zona del P.R.G. a destinazione prevalentemente residenziale.

Le relative concessioni si possono ottenere per intervento diretto secondo le seguenti prescrizioni e parametri:

- nuove costruzioni:

- densità territoriale abitanti per ettaro 45,
- densità edilizia fondiaria massima mc/mq

0,50,

- tipologie edilizie ammesse case isolate,
- distanza minima dai confini non inferiore a metri 5,00,
- distanze minime assolute tra pareti finestrate e edifici antistanti metri 10,00,
- altezza massima assoluta 7,00,
- piani fuori terra due,
- rapporto di copertura 1/3,
- aree per attrezzature D.M. 02/04/1968 ab/mq 25,00,
- lotto minimo mq. 800,
- lunghezza minima di fronte metri 20,00,
- destinazioni d'uso,
  - residenza,
  - servizi sociali,
  - commercio al dettaglio,
  - ristorante, bar, locali di divertimento,
  - artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque incompatibili con la residenza,
  - teatri e cinematografi,
  - uffici pubblici o privati, studi professionali,
  - alberghi e pensioni.

Inoltre l'area è gravata dal seguente vincolo;

- vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 e successive modifiche,

**d) Verifica della proprietà dei beni in capo al debitore:**

I beni censiti nel comune di Siracusa al foglio 32, particelle: 2314 sub 7, 2314 sub 18, 2314 sub 27 e 2210 sub 68 sono di esclusiva proprietà del signor La Rosa Silvano mentre quelli censiti nel comune di Siracusa al foglio 33, particelle; 2888 sub 10, 2888 sub 31, 160 sub 8 e nel comune di Noto al foglio 186, particelle; 149, 149 sub 2, 149 sub 3 sono di proprietà dei sig.ri La Rosa Vincenzo e Valvo Clelia secondo le seguenti quote:  
La Rosa Vincenzo 1/2,  
Valvo Clelia 1/2.

## RELAZIONE DI STIMA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

### LOTTO 1

a) + b) Esatta indicazione, individuazione e descrizione sommaria del bene:

L'immobile in oggetto, identificato come "LOTTO 1" è un appartamento destinato ad uso ufficio, che si sviluppa su un unico livello al sesto piano, interno 25, di un edificio condominiale a 9 elevazioni fuori terra facente parte di un complesso immobiliare in via Unione Sovietica n.4 avente le seguenti quote millesimali;

- millesimi proprietà, 19,192
- millesimi scala e ascensore, 23,67
- millesimi androne e piazzale, 19,192.

Il complesso immobiliare è destinato per la maggior parte ad uffici. Esso è raggiungibile da Siracusa percorrendo viale Santa Panagia da viale Teracati fino ad incrociare e svoltare su via Unione sovietica, quindi si procede per 150 metri per ritrovarsi, a destra, il cancello di accesso al complesso immobiliare e dunque l'immobile oggetto di pignoramento.

L'appartamento confina a nord e ad est con area condominiale, a sud con altra ditta e ad ovest con il vano scala.



Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è composto dalla seguente unità immobiliare catastale; individuata al catasto fabbricati come segue:

a) al foglio 32, particella 2210 sub 68 (piano 6 interno 25), categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani.

**c) Stato di possesso del bene:**

Allo stato attuale il bene immobile risulta di proprietà per intero del  
attuale: +

**d) Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente e che saranno cancellati regolarizzati dalla procedura:**

Dalle risultanze degli atti consultati e dagli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**I. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;**

- per domande giudiziali: *nessuno*,
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: *nessuno*,
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa al coniuge: *nessuno*,
- altri pesi e limitazioni d'uso: *nessuno*,

**II. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati**

o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;

• ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE CONTRO del **26/05/2006** - Registro Generale n.**15008**, Registro Particolare n.**5194** - Ipoteca derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Mutuo di euro **140.000,00**, ipoteca a favore di Banco di Sicilia S.P.A. di euro **210.000,00** su:

- ufficio censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2210 sub 68,  
contro

ISCRIZIONE CONTRO del **28/02/2012** - Registro Generale n.**4278**, Registro Particolare n.**379** - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Somma capitale di euro **135.734,89**, ipoteca a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop.

P.A. di euro **200.000,00** su:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 18,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 7,

- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 27,

- ufficio censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2210 sub 68,

- appartamento censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella 2888 sub 10,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub 31,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 33 particella 160 sub 8,

- terreno censito nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149,

- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149 sub 2,

- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186 particella 149 sub 3.

Contro;

ISCRIZIONE CONTRO del **23/08/2013** - Registro Generale n.**12804**, Registro Particolare n.**1372** - Ipoteca legale emessa da Riscossione Sicilia.

Somma capitale di euro **104.954,00**, ipoteca a favore di Riscossione Sicilia S.P.A. di euro **209.908,00**

su:

- ufficio censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2210 sub 68.

Contro --

- PIGNORAMENTI ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE CONTRO del **12/07/2012** - Registro Generale n.**12289**, Registro Particolare n.**9703** - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento immobile trascritto a favore di Banca Carige S.P.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia del seguente immobile:

- ufficio censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2210 sub 68.

Contro

TRASCRIZIONE CONTRO del **11/12/2013** - Registro Generale n.**18410**, Registro Particolare n.**14031** - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento immobile trascritto a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. P.A. dei seguenti immobili:

- abitazione censita nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 18,
- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 7,
- sottotetto censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2314 sub 27,

- ufficio censito nel Comune di Siracusa al foglio  
32 particella 2210 sub 68,

- appartamento censito nel Comune di Siracusa al  
foglio 33 particella 161 sub 10 oggi particella  
2888 sub 10,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio  
33 particella 1426 sub 6 oggi particella 2888 sub  
31,

- garage censito nel Comune di Siracusa al foglio  
33 particella 160 sub 8,

- terreno censito nel Comune di Noto al foglio 186  
particella 149,

- autorimessa censita nel Comune di Noto al foglio  
186 particella 149 sub 2,

- villino censito nel Comune di Noto al foglio 186  
particella 149 sub 3.

Contro; La Rosa Silvano, La Rosa Vincenzo e Valvo  
Clelia.

III. altre informazioni per l'acquirente concernenti;

- importo annuo delle spese di gestione e manutenzione (spese condominiali): la quota annua da versare, secondo la ripartizione millesimale, è di € 396,00,

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna,



- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: quote condominiali relative al primo semestre del 2014 per un importo pari a €. 198,00,

- eventuali cause in corso: nessuna,
- individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicazione dei suoi estremi:

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/03/2003 - Registro Generale n. 5650, Registro Particolare n. 4301 - atto notarile pubblico, compravendita del 05/03/2003, notaio Messina Concetta, contro società SIED s.a.s. a favore di Spada Corrado su:

- appartamento censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2210 sub 68.

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/05/2006 - Registro Generale n. 15007, Registro Particolare n. 7870 - atto notarile pubblico, compravendita del 23/05/2006, notaio Immè Filippo, contro

- appartamento censito nel Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2210 sub 68.

**e) Elencazione delle pratiche edilizie e regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico:**

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del comune di Siracusa hanno portato alla luce l'esistenza di;

- una Licenza Edilizia n.230 del 11/02/1967 (allegato 6a) "COMPLESSO RESIDENZIALE IN SIRACUSA - VIALE S. PANAGIA",
- una Concessione Edilizia n.313/E del 02/07/1992 (allegato 6a) "MODIFICHE INTERNE RELATIVE ALLA PAL.A1 DEL COMPLESSO EDILIZIO S.I.ED. SITO A SIRACUSA VIALE S. PANAGIA N.136, AUTORIZZATO CON LICENZA EDILIZIA N.230 DEL 11/02/1967".

Rispetto ai titoli rilasciati non sono state eseguiti, successivamente, lavori difformi.

Risulta rilasciato certificato di abitabilità Prot. n.69187 del 07/07/2003 (allegato 7a).

**f) Descrizione analitica dei beni pignorati:**

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE "a"

L'appartamento fa parte di un complesso edilizio formato da altri tre corpi di fabbrica costruiti alla fine degli anni '60.

Costruttivamente l'immobile, dov'è ubicata l'unità oggetto della presente procedura esecutiva, è realizzato con struttura in cemento armato e solai in latero-cementizi gettati in opera di spessore al finito di 25 cm. circa; i muri esterni sono realiz-

zati con mattoni forati in doppia fila "a cassetta" con camera d'aria per uno spessore variabile da 30 a 40 cm. circa; le tramezzature interne sono realizzate con laterizi forati disposti su un'unica fila per uno spessore massimo di 10 cm.

Esternamente l'immobile si presenta ben intonacato ed in buono stato di conservazione.

In riferimento alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa si relaziona quanto segue.

L'edificio è dotato di ascensore e l'appartamento è fornita degli impianti; elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento.

Tutti gli impianti sono funzionati e conformi alla Legge 46/90 e Legge 10/91 secondo quanto dichiarato nell'autorizzazione di abitabilità prot. n. 69187 del 07/07/2003 (allegato 7a).

L'ingresso all'appartamento, adibito ad ufficio, avviene dall'atrio del vano scala, entrando nella sala attesa.

Di fronte all'ingresso vi è un corridoio che conduce a due vani ufficio, un bagno, ed in fondo ad un ripostiglio. Tutti questi ambienti, aventi altezza di 3,00 m, hanno luce ed aria diretta dall'esterno, tranne il corridoio ed il ripostiglio, e sono così composti;

#### SALA ATTESA

La stanza, arredata con una scrivania, sedie e divano, si presenta ben rifinita tinteggiata con pittura lavabile e pavimentata con piastrelle di grès porcellanato. Questo vano da accesso esterno sul "balcone 1". La porta d'ingresso, di tipo blindata, è rifinita in legno mentre la finestra e porta-finestra sono in alluminio preverniciato fornite di avvolgibile e cassonetto superiore.

#### UFFICIO 1

La camera, contigua alla sala attesa, ha dimensioni tali da ospitare una scrivania e scaffalature. Essa risulta ben rifinita, tinteggiata con pittura lavabile e piastrellata, su una delle quattro pareti, con rivestimento ceramico. Anche questa stanza ha accesso esterno verso il "balcone 1". L'illuminazione ed il ricambio d'aria sono affidate alla porta-finestra, in alluminio preverniciato, fornita di avvolgibile e cassonetto superiore.

#### BAGNO

Il bagno, ben rifinito, è rivestito con mattonelle di ceramica e presenta i seguenti sanitari: un lavabo a colonna, un vaso igienico, un bidè ed una doccia con relativo box.

#### UFFICIO 2

La stanza, ubicata a sinistra in fondo al corridoio, è ben rifinita tinteggiata con pittura lavabile e pavimentata con mattonelle di grès. Essa è arredata con; una scrivania, un mobile per computer ed una libreria. Dalla porta-finestra, in alluminio preverniciato, fornita di avvolgibile e cassonetto superiore, si ha accesso esterno sul "balcone 2".

#### CORRIDOIO

Esso ha funzione di connettivo con tutti i vani e risulta ben rifinito e tinteggiato con pittura lavabile.

#### RIPOSTIGLIO

In fondo al corridoio è ubicato un ripostiglio modestamente ampio è ben rifinito.

Si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale ragguagliata.

Ambiente	Mq	Coeff.	Superficie commerciale
Sala attesa	23,69	1,0	23,69
Ufficio 1	8,16	1,0	8,16
Corridoio	7,63	1,0	7,63
Bagno	5,28	1,0	5,28
Ufficio 2	13,81	1,0	13,81
Ripostiglio	1,90	1,0	1,90
SOMMANO			60,47

#### **g) Dotazioni condominiali e pertinenze:**

Le dotazioni condominiali consistono nell'atrio di



accesso e altri spazi esterni adibiti a verde e parcheggio.

#### **Valutazione del bene oggetto di stima:**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si sono utilizzati i seguenti metodi:

- 1) Criterio di stima per valori comparativi;
- 2) Stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- 3) Valutazione dell'immobile ottenuta per via analitica sulla base dei canoni di locazione.

I valori di superfici sono stati rappresentati in grafici esplicativi ricavati dalle misure effettuate durante il sopralluogo (allegati 8a).

#### **Criterio di stima per valori comparativi:**

Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq.): tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte

le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc... A tale scopo è stata personalmente condotta dal C.T.U., presso alcuni operatori immobiliari, un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei; è bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato all'effettivo valore commerciale che esso possiede: questo lo si è ottenuto applicando una serie di coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo o di tipo maggiorativo.

Si è ottenuto così un **valore di mercato comparato per la parte edificata** pari a circa 1.700,00 €/mq. di superficie utile (somma tra superficie residenziale utile e superficie non residenziale ragguagliata al 50% della sua reale estensione). Sommando la superficie utile parziale dei vani che compongo-

no l'appartamento si ricava: superficie residenziale 60,47 mq. di superficie commerciale edificata ragguagliata.

Dal semplice prodotto algebrico tra il valore di mercato comparato e la superficie commerciale ragguagliata si ottiene quindi il più probabile valore di mercato della proprietà che ammonta a:

$$1.700,00 \text{ €/mq.} \times 60,47 \text{ mq.} = \underline{\underline{\text{€. 102.799,00.}}}$$

Criterio di stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibile tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (considerando la superficie ragguagliata del balcone al 40% della sua reale estensione). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie lorda ovvero

di superficie netta. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25cm. La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio (allegato 9a) uffici, ubicati nel Comune di Siracusa in stato conservativo normale in zona urbana/periferica oscilla tra un **valore min** di **950 €/mq** ed un **valore max** di **1.300 €/mq** in riferimento alla superficie lorda.

Essendo discreto lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione, quindi più facilmente vendibile, si decide di utilizzare come valore di riferimento quello max.

Uffici: €/mq **1.300,00**

Per cui un valore complessivo di:

Ufficio (superficie lorda commerciale)

$1.300,00 \text{ €/mq.} \times 75,37 \text{ mq.} = \underline{\underline{\text{€. 97.981,00.}}}$

**Criterio di stima per via analitica sulla base dei  
canoni di locazione:**

L'ultima valutazione sul bene pignorato è stata  
eseguita sulla base delle redditività mensile (ca-  
none di locazione x superficie residenziale lorda)  
di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando  
per accumulazione iniziale tali redditività con  
strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando i valori di locazione forniti dal-  
l'Agenzia del Territorio (allegato 9a) sono stati  
desunti i seguenti dati per la stima analitica: per  
uffici di tipo economico un **valore min** di **5,2 €/mq**  
ed un **valore max** di **7,6 €/mq** in riferimento alla  
superficie lorda.

Si decide di utilizzare come valore di riferimento  
quello max. visto l'alta concentrazione di uffici  
simili nella zona.

Uffici: €/mq **7,6**

Per cui un valore di locazione pari a:

Ufficio (superficie lorda commerciale)

$7,6 \text{ €/mq.} \times 75,37 \text{ mq.} = \text{€. 572,81.}$

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto,  
il seguente:

Fitto mensile  $R_m \text{ lordo} = 572,81 \text{ €/mese,}$



Saggio annuo di capitalizzazione  $r = 4\%$

$$V = R_{\text{annuo}}/r = 572,81 \cdot 12 / 0,04 = 6.873,72 / 0,04 = \underline{\underline{\text{€.}}}$$

171.843,00.

#### CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO

##### VALORE IMMOBILIARE LOTTO 1

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri  
estimativi adottati si ha:

UFFICIO

- Valore risultante dalla stima per valori compara-  
tivi:

**€. 102.799,00,**

- Valore risultante dalla stima per i valori unita-  
ri dell'immobile attraverso i dati desunti dal-  
l'Osservatorio del Mercato Immobiliari:

**€. 97.981,00,**

- Valore risultate dalla stima analitica dell'immo-  
bile attraverso i canoni di locazione:

**€. 171.843,00**

Da cui eseguendo la media aritmetica dei tre valo-  
ri, risulta:

$$\text{Valore Capitale Medio } (\text{€. } 102.799,00 + \text{€. } 97.981,00 \\ + \text{€. } 171.843,00) / 3 = \text{€. } 124.207,67.$$

Il valore dell'appartamento ad uso ufficio è così  
determinato:

€. 124.207,67.

A detto valore capitale non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore degli immobili oggetto di esecuzione in:

**€. 124.207,67**

A tale valore vengono infine detratti;

- le spese condominiali insolute che ammontano a €.  
198,00,

Sommando i valori di cui sopra si ottiene in definitiva il **valore reale di stima dell'intero lotto**,  
è pari a: €. 124.207,67 - €. 198,00 = €. 124.009,67  
che viene approssimato per eccesso a **€. 124.010,00**  
(diconsi **euro centoventiquattromiladieci virgola zero**).

**i) Quote indivise:**

Non esistono quote indivise.