

TRIBUNALE DI SIRACUSA – ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N.511/13

GIUDICE DOTT.SSA CHIARA SALAMONE

Creditore:

[REDACTED]

rappresentato da: Avv. Aldo BURGIO

Debitrice:

[REDACTED]

C.T.U. incaricato: Arch. Alessandro MAURO

Siracusa, 16.02.2015

Arch. Alessandro MAURO



INDICE

1 | Premessa

- 1.1 Nomina del C.T.U.
- 1.2 Inizio delle operazioni peritali
- 1.3 Individuazione del lotto relativi ai beni pignorati

2 | Relazione di Stima l'immobile oggetto di pignoramento

- 2.1 Identificazione del bene pignorato
- 2.2 Descrizione analitica del bene pignorato
- 2.3 Stato di possesso del bene pignorato
- 2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato
- 2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico
- 2.6 Stima del bene pignorato

3 | Disegni e immagini

- disegno 1 planimetria generale con individuazione dell'immobile
- disegno 2 pianta del locale oggetto di pignoramento
- immagini 1/6

4 | Allegati

- 4.1 Copia del decreto di nomina dell'esperto (29.07.2014)
- 4.2 Copia del verbale di conferimento incarico di stima (02.10.2014)
- 4.3 Visura storica per immobile relativa al Foglio 21, Particella 578, Subalterno 8, Comune di Floridia (08.10.2014)
- 4.4 Visura storica per immobile relativa al Foglio 21, Particella 578, Subalterno 7, Comune di Floridia (08.10.2014)



- 4.5 Visura storica per immobile (Catasto Terreni) relativa al Foglio 21, Particella 578, Comune di Floridia (08.10.2014)
- 4.6 Estratto di mappa relativa al Foglio 21, Particella 120, Comune di Floridia (08.10.2014)
- 4.7 Planimetria catastale relativa al Foglio 21, Particella 578, Subalterno 8, Comune di Floridia (08.10.2014)
- 4.8 Planimetria catastale relativa al Foglio 21, Particella 578, Subalterno 7, Comune di Floridia (08.10.2014)
- 4.9 Visura per soggetto a nome [REDACTED])
- 4.10 Ispezione ipotecaria per nominativo a nome [REDACTED] (20.11.2014)
- 4.11 Ispezione ipotecaria per immobile (24.11.2014)
- 4.12 Ispezione ipotecaria per immobile (24.11.2014)
- 4.13 Ispezione ipotecaria per titolo (24.11.2014)
- 4.14 Richieste di: Concessione Edilizia, certificati di Abitabilità/Agibilità e Certificato di Destinazione Urbanistica (05.12.2014)
- 4.15 Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal comune di Floridia (16.12.2014)
- 4.16 “Permesso di Agibilità e di Uso”, rilasciato dal comune di Floridia (12.12.2014)
- 4.17 “Concessione per la Esecuzione di Opere”, rilasciato dal comune di Floridia (12.12.2014)
- 4.18 Copia conforme all’originale dell’atto di Vendita relativo agli immobili oggetto di pignoramento
- 4.19 Raccomandata A/R, inviata alla signora [REDACTED] il 20.10.2014
- 4.20 Copia della comunicazione di inizio delle operazioni peritali, inviato tramite p.e.c. all’avv. Aldo BURGIO il 20.10.2014
- 4.21 Verbale delle operazioni peritali del giorno 31.10.2014



4.22 Estratto di mappa relativa al Foglio 21, Particella 594, Comune di Floridia (27.11.2014)

4.23 Richiesta di Concessione Edilizia per lavori di frazionamento immobili (23.12.2014)



1 | Premessa

1.1 Nomina del C.T.U.

Con provvedimento del 29.07.2014, (depositato in cancelleria il 01.08.2014) il Giudice, dott.ssa Chiara SALAMONE, nominava lo scrivente, Architetto Alessandro MAURO (nato a Siracusa il 09.12.1978, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa con il numero 838, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa) C.T.U. del procedimento n.511/13 (Allegato 4.1).

In data 02.10.2014 il C.T.U., davanti al Giudice, accettava l'incarico assegnatogli e prestava il giuramento di rito (Allegato 4.2).

Il Giudice chiedeva al C.T.U. di provvedere:

- a) 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) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità o abitabilità, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre all'acquisizione della certificazione urbanistica;
- c) all'identificazione dell'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) verifichi 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.

Il Giudice chiedeva al C.T.U. di redigere, in fascicoletti 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 ciascuno 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 e la destinazione della zona e dei servizi offerti, 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 pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri o vincoli:

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 assegnazione 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 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:

- 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 dell'eventuale 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 sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e 724/94 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), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; 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 fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti interne, pavimentazione, plafoni, porta di 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 informazioni 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 i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica 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.

Il Giudice chiedeva inoltre al C.T.U. di allegare,

a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, misura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quelle predisposte dal creditore o dal



curatore; depositando in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale di dichiarazione del terzo occupante;

Il Giudice disponeva inoltre:

- L'autorizzazione al C.T.U. ad accedere agli uffici pubblici per le copie degli atti esistenti necessari.
- L'autorizzazione al C.T.U. al ritiro dei fascicoli di parte.
- Acconto al C.T.U. di 300,00 euro, provvisoriamente posto a carico del creditore precedente.
- Il termine per la consegna della relazione almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, fissata dal Giudice per giorno 12.02.2015, da consegnare ai creditori e al debitore, e depositarla in cancelleria, in due copie cartacee e una copia registrate su supporto digitale.

Il C.T.U. ha fatto richiesta, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Floridia (SR), e presso l'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa, di documenti relativi agli immobili oggetto di procedura. In dettaglio:

- Visura storica per immobili, estratto di mappa e planimetrie catastali relativi agli immobili oggetto di questa procedura, rilasciati dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa il 08.10.2014 (Allegati 4.3 – 4.4 – 4.5 – 4.6 – 4.7 – 4.8).
- Visura per soggetto, a nome [REDACTED], rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa il 08.10.2014 (Allegato 4.9).
- Ispezione ipotecaria, a nome [REDACTED], rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa il 20.11.2014 (Allegato 4.10).



- Ispezione ipotecaria per immobile, relativa al Foglio 21, Particella 578, Subalterno 7, del Comune di Floridia, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa il 24.11.2014 (Allegato 4.11).
- Ispezione ipotecaria per immobile, relativa al Foglio 21, Particella 578, Subalterno 8, del Comune di Floridia, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa il 24.11.2014 (Allegato 4.12).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.12339, Registro particolare n.2156, del 23.06.2011), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa il 24.11.2014 (Allegato 4.13).
- Richiesta di Concessione Edilizia; richiesta di certificati di Abitabilità/Agibilità e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica per gli immobili oggetto di questa perizia di stima. Protocollata presso il Comune di Floridia il 05.12.2014 (Allegato 4.14).
- Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal comune di Floridia in data 16.12.2014, relativo agli immobili oggetto di pignoramento (Allegato 4.15).
- “Permesso di Agibilità e di Uso” (certificato di Abitabilità/Agibilità), rilasciato dal comune di Floridia in data 12.12.2014, relativo agli immobili oggetto di pignoramento (Allegato 4.16).
- “Concessione per la Esecuzione di Opere” (concessione edilizia), rilasciata dal comune di Floridia in data 12.12.2014, relativa agli immobili oggetto di pignoramento (Allegato 4.17).
- Richiesta di Concessione Edilizia per lavori di frazionamento relativo agli immobili oggetto di questa perizia di stima, protocollata presso il Comune di Floridia il 23.12.2014 (Allegato 4.23).

Il C.T.U. ha inoltre richiesto, presso il Notaio Sofio RIO di Floridia:

- Copia conforme all'originale dell'atto di Vendita relativo agli immobili oggetto di pignoramento, datato 20.06.2011 (Allegato 4.18).



1.2 Inizio delle operazioni peritali

In data 20.10.2014 il C.T.U. ha comunicato, con una lettera inviata tramite Raccomandata A/R (Allegato 4.19) alla signora [REDACTED], l'inizio delle operazioni peritali. Nella stessa data il C.T.U. ha comunicato anche all'avv. Aldo BURGIO, rappresentante del signor [REDACTED], creditore procedente, tramite p.e.c., l'inizio delle operazioni peritali, fissandolo per il giorno 31.10.2014 (Allegato 4.20).

Come specificato nel verbale allegato (Allegato 4.21), il giorno 31.10.2014 il C.T.U., all'orario stabilito, si recava presso i locali siti in Via Michele Italia. Nei locali oggetto di pignoramento il C.T.U. incontrava la signora [REDACTED], che concedeva l'accesso per le operazioni peritali.

1.3 Individuazione del lotto relativo ai beni pignorati

Il sottoscritto C.T.U. ha scelto di individuare un unico lotto di vendita per gli immobili pignorati, dunque:

Lotto unico:

- Locale commerciale ubicato in Via Michele Italia 33 a Floridia (SR), piano terra. Censito al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 578, Subalterno 8 del Comune di Floridia.
- Locale deposito ubicato fra le vie: Michele Italia e Giacomo Matteotti a Floridia (SR), piano terra. Censito al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 578, Subalterno 7, del Comune di Floridia;



2 | Relazione di Stima per l'immobile oggetto di pignoramento

2.1 Identificazione del bene pignorato

Il bene oggetto di pignoramento è sito nella periferia sud del centro abitato del comune di Floridia, e precisamente lungo la Via Michele Italia (con ingresso dal civico 33), una traversa di Corso Vittorio Emanuele, la strada principale della città (**disegno 1 e foto 1**). Classificato dal P.R.G. come zona B, «aree totalmente o parzialmente edificate», il locale appartiene ad un modesto edificio di due piani, realizzato nei primi anni ottanta.

Alla data del 08.10.2014, giorno in cui è stata effettuata la visura storica dell'immobile, i fabbricati risultavano censiti al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 578, Subalterno 8, del Comune di Floridia; appartenente alla categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 4, Consistenza 74 m², per una Rendita di 1.127,43 euro (Allegato 4.3), e al Foglio 21, Particella 578, Subalterno 7; appartenente alla categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), Classe 2, Consistenza 15 m², per una Rendita di 33,31 euro (Allegato 4.4).

Il C.T.U. evidenzia che la dimensione del Subalterno 8 riportata dalla visura, 74 m², risulta ampiamente inferiore rispetto a quella riscontrata durante il sopralluogo, in realtà di circa 130 m². La discrepanza potrebbe essere dovuta ad un errore della scala di rappresentazione presente sulla planimetria catastale, come è possibile verificare confrontando il disegno e la planimetria catastale pertinente (Allegato 4.7).

Anche la dimensione del locale riportata dalla visura relativa al Subalterno 7, 15 m², risulta inferiore rispetto a quella riscontrata durante il sopralluogo, circa 25 m². La discrepanza è probabilmente dovuta, anche in questo caso, ad un errore della scala di rappresentazione presente sulla planimetria catastale, come è possibile verificare confrontando il disegno e la planimetria catastale pertinente (Allegato 4.8).

Il C.T.U. evidenzia inoltre che l'estratto di mappa della Particella 578 del Foglio 21 del Comune di Floridia non esiste. Poiché la cartografia digitale potrebbe non essere aggiornata, il C.T.U. ha richiesto al Catasto terreni la Visura storica relativa alla Particella



in oggetto, per visualizzarne i precedenti nominativi. La Particella 578 in precedenza era nominata 120; facendo una richiesta dell'estratto di mappa della Particella 120 il sottoscritto ha potuto verificare che non si tratta della Particella relativa agli immobili oggetto di questa perizia di stima.

A seguito di più approfondite analisi, condotte grazie alla collaborazione del personale dell'ufficio urbanistica del Comune di Floridia, il C.T.U. ha potuto accertare che la particella 578 è *erroneamente* riportata nell'estratto di mappa come 594 (Allegato 4.22).

2.2 Descrizione analitica del bene pignorato

Il bene oggetto di pignoramento è composto da un locale commerciale, (Particella 578/8) classificato al catasto come C/1 (negozi e botteghe), ed un attiguo locale deposito, (Particella 578/7) classificato al catasto come C/2 (magazzini e locali di deposito). Entrambi i locali, come detto, sono siti al piano terra di un piccolo edificio residenziale di due soli livelli, edificato a seguito di una concessione edilizia rilasciata il 03.03.1983 **(disegno 2)**. Esternamente l'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione; recentemente ristrutturato, con un rivestimento ceramico fino ad un'altezza di circa 60 centimetri dal marciapiede, e la parte restante intonacata e tinteggiata di viola **(foto 2/5)**. L'ingresso avviene dal numero 33 di Via Michele Italia, da una delle due aperture del locale (entrambe munite di infisso interno di alluminio e serranda esterna). Entrando dalla porta di alluminio si accede nell'area dedicata alla vendita **(A1|area di vendita)**, una superficie di quasi 110 mq; anche l'interno si presenta in ottimo stato di conservazione, con le superfici verticali e orizzontali integre. La pavimentazione è costituita da comuni piastrelle di gres, le pareti perimetrali sono rivestite per un'altezza di circa sessanta centimetri dalla quota di pavimento con pannellatura lignea, mentre le restanti porzioni sono intonacate e tinteggiate di rosso porpora **(foto 6-7)**.



Il locale comunica con il deposito per mezzo di una grande apertura tamponata da una pannellatura lignea, nella quale è stata ricavata una porta **(foto 7)**.

La parete sud dell'area di vendita, alle spalle del lungo bancone per l'esposizione dei prodotti, è rivestita per un'altezza di 2 metri da piastrelle di gres. Sulla stessa parete, nella sua estremità est, è collocata una porta di legno tamburato che comunica con il disimpegno **(foto 8)**.

Quest'ultimo è un piccolo vano di quasi 7 mq **(A2 | disimpegno)**, con le pareti intonacate e tinteggiate di bianco, e sul pavimento le stesse piastrelle di gres presenti nell'area di vendita **(foto 9)**.

Dal disimpegno si accede, tramite un'altra porta, al bagno **(A3 | bagno)**, un locale di 4,50 mq. Il pavimento del bagno è rivestito da piastrelle quadrate, di colore azzurro, disposte anche sulle pareti perimetrali, fino a un'altezza di 2 metri; mentre la muratura rimanente, così come il soffitto, è intonacata e tinteggiata di bianco **(foto 10-11)**. Il bagno è fornito di un lavabo a colonna, un vaso con cassetta di scarico esterna e una doccia priva del box, ma protetta da un infisso di alluminio e vetro. Sulla parete sud, a circa 2,40 metri dal pavimento, è collocata una piccola finestra, delle dimensioni di 50 x 60 cm circa.

L'ingresso al deposito **(A4 | deposito)** può avvenire, oltre che dal locale commerciale, come precedentemente evidenziato **(disegno 2)**, anche da due porte con telai di alluminio, poste sulle bucaure esterne, comunicanti con le due vie: Italia e Matteotti.

All'interno il deposito (che ha una superficie di circa 20 m²) è dotato di un ripiano di marmo posizionato lungo la parete est, sorretto da montanti in muratura, e di un lavatoio ceramico **(foto 12-13)**. Le superfici verticali del locale sono rivestite, fino ad un'altezza di 2 metri dal pavimento, di piastrelle rettangolari **(foto 14)**, mentre il pavimento è costituito dalle medesime piastrelle presenti nel locale commerciale.

L'immobile risulta attualmente allacciato alla rete idrica e fognaria, ma non alla rete elettrica; è inoltre dotato di impianto di videosorveglianza.



2.3 Stato di possesso del bene pignorato

I locali in oggetto risultano, alla data del 08.10.2014, intestati a: [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]).

L'attuale proprietaria è entrata in possesso dei beni a seguito di un atto di compravendita, formalizzato nello studio del Notaio Sofio RIO di Florida, il 20.06.2011 (Repertorio 15926/9291), registrato a Siracusa il 22.06.2011 al numero 3414. (Allegato 4.18)

A favore: [REDACTED] ([REDACTED])

Contro: [REDACTED] ([REDACTED])

[REDACTED] ([REDACTED])

Oggetto: Locale per deposito sito a Florida, Via Michele Italia 33, piano T, censito al Catasto al Foglio 21, particella 578, subalterno 3, metri quadrati 125.

Il C.T.U. fa rilevare che l'atto di vendita citato si riferisce ai due immobili oggetto di questa perizia di stima e che, alla data dell'atto, risultavano entrambi facenti parte della medesima particella e del medesimo subalterno. Entrambi gli immobili, inoltre, risultavano classificati al Catasto come categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), e con una consistenza edilizia di 125 mq. Il sottoscritto C.T.U. ha potuto verificare, da misurazioni effettuate il giorno del sopralluogo, che le aree costituenti i due immobili, sommate, raggiungono una consistenza di circa 170 mq. La discrepanza, come precedentemente rilevato, potrebbe essere dovuta ad un errore della scala di rappresentazione presente sulla planimetria catastale, come è possibile verificare confrontando i disegni e le planimetrie catastali pertinenti (Allegati 4.7 e 4.8).



Il locali in oggetto, prima dell'acquisto da parte della signora [REDACTED] appartenevano, come detto, ai signori [REDACTED] e [REDACTED]. Questi ultimi, a seguito della "Concessione per la Esecuzione di Opere" n.39 (concessione edilizia), rilasciata dal Comune di Floridia il 03.03.1983 (Allegato 4.17), li hanno edificati su terreno a loro pervenuto nel 1981 per atto formalizzato presso lo studio del notaio M. Adorno, di Floridia, il 01.06.1981 (registrato a Siracusa il 21.06.1981 al n.2795).

2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

Dalla ispezione ipotecaria, nonché dalle certificazioni prodotte dall'avvocato Aldo BURGIO nel fascicolo di parte, si rileva, per il locale oggetto di pignoramento, una formalità pregiudizievole: l'ipoteca volontaria sull'immobile a garanzia di un mutuo (Allegati 4.10 e 4.11).

ISCRIZIONE CONTRO del 23.06.2011 (Registro Particolare 2156, Registro Generale 12339). Pubblico ufficiale Notaio Sofio RIO, Repertorio 15927/9292 del 20.06.2011.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Anche nell'ipoteca volontaria (Allegato 4.13), così come nell'atto di vendita precedentemente citato, ci si riferisce ai due immobili oggetto di questa perizia di stima poiché, nel 2011, risultavano entrambi facenti parte della medesima particella e del medesimo subalterno. Entrambi gli immobili, inoltre, risultavano classificati come categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), e con una consistenza edilizia di 125 mq e non 170 mq, come verificato dal C.T.U. il giorno del sopralluogo.

Nella Ispezione ipotecaria per immobili, effettuata il 24.11.2014, per le Particelle 578/8 e 578/7, questa iscrizione non risulta, a causa del fatto che nel 2011, come detto, gli



immobili risultavano appartenenti alla medesima particella, che era la 578/6, dunque una particella con un nominativo differente.

Il prestito dell'ipoteca ammonta a 50.000,00 euro, per una durata prevista di 5 anni, a favore della banca Unicredit S.P.A.

Non si rilevano altre formalità pregiudizievoli, a eccezione, ovviamente della trascrizione relativa a questa esecuzione immobiliare.

L'immobile è attualmente nella piena disponibilità della proprietaria, non risultando occupato da terzi. Inoltre l'immobile è libero da vincoli condominiali, non essendo stato istituito un condominio nel fabbricato che lo ospita.

2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico

Il C.T.U. rileva che l'estratto di mappa relativo alla particella in oggetto (Foglio 21, particella 578) non risulta alla cartografia digitale dell'ufficio del Catasto, in quanto non aggiornata alle variazioni dei nominativi. La particella è stata localizzata all'interno dell'estratto di mappa del foglio 21, con il nominativo di 594 (Allegato 4.22).

Il Comune di Floridia (4° settore – Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente), a seguito della richiesta presentata dallo scrivente C.T.U. (Allegato 4.14), ha rilasciato il Certificato di destinazione urbanistica (Allegato 4.15) che, per quanto concerne il locali in oggetto (Particella 578/8 e 578/7) dichiara che essi ricadono in “Zona B”, “Aree parzialmente o totalmente edificate”:

Vengono definite Zone B tutte le parti del territorio comunale appartenenti al nucleo urbano parzialmente o totalmente edificate oltre a quelle denominate Contrada Marchesa, Zona Vignalonga e Zona Vasche oggetto di Piano di Recupero adottato con determinazione n.01 del 27.02.90 del Commissario ad Acta, pubblicato ed approvato con Delibera del C.C. n.349 del 05.12.1991.



A seguito della domanda presentata il 29.10.1982 dal signor [REDACTED], padre della signora [REDACTED], il Comune di Floridia ha rilasciato, il 03.03.1983, la Concessione per la realizzazione dello stabile che ospita il locale commerciale oggetto di questa perizia di stima (Allegato 4.17). Il C.T.U. ha potuto verificare che il locale non ha subito alcuna variazione rispetto al progetto approvato; inoltre, il locale è fornito di Agibilità all'attività commerciale, ottenuta il 23.11.1996, con parere favorevole dell'Ufficio Sanitario.

Il locale è stato dunque edificato a seguito di regolare concessione edilizia, non risultano vincoli, e l'isolato non rientra fra quelli oggetto del Piano Particolareggiato del Centro Storico, ed è dotato di Certificato di Agibilità. Tuttavia, nei locali oggetto di questa procedura immobiliare risulta una irregolarità: il frazionamento catastale, che ha separato i due immobili in Particella 578/8 e Particella 578/7 (Allegati 4.7 e 4.8), è stato effettuato senza la relativa Concessione edilizia. A seguito della richiesta all'Ufficio Tecnico di Floridia (Allegato 4.23), infatti, il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare l'assenza della Concessione Edilizia per il frazionamento dell'immobile.

Inoltre, il C.T.U. ha potuto verificare l'esistenza di due richieste di cambio di destinazione d'uso dei locali: la prima, nel 2011, chiedeva la modifica del cambio di destinazione da "negoziò" a "garage"; la seconda, nel 2013, chiedeva di far classificare i locali nuovamente come "negoziò".

"Richiesta ai sensi dell'art. 10 della L.R. 37/85, Cambio di destinazione d'uso senza opere, da negozio a garage, di una parte del fabbricato sito in Floridia, Via Italia 33".

Richiesta protocollata il 02.05.2011 da [REDACTED].

Autorizzazione n.20/2012



“Richiesta ai sensi dell’art. 10 della L.R. 37/85, Cambio di destinazione d’uso senza opere, da garage a negozio, di una parte del fabbricato sito in Florida, Via Italia 33”.

Richiesta protocollata il 26.09.2013 da [REDACTED].

Autorizzazione n.91/2013

Il 16.01.2013 è stato effettuato il frazionamento catastale e l’immobile censito al Foglio 21, Particella 578, Subalterno 6, è stato diviso in: Foglio 21, Particella 578, Subalterno 8 e Foglio 21, Particella 578, Subalterno 7.

Per la sua regolarizzazione è necessario accorpere nuovamente i due subalterni, facendo la relativa richiesta presso gli uffici catastali. È anche necessario richiedere un nuovo Certificato di Agibilità, poiché i cambiamenti di destinazione d’uso che hanno subito gli immobili, ne fanno decadere la validità.

2.6 Stima del bene pignorato

Per la valutazione dell’immobile pignorato il C.T.U. si è avvalso di due metodi di stima: il *metodo analitico* (o per capitalizzazione del reddito) e il *metodo sintetico-comparativo*. Per giungere alla stima ultima del bene verrà effettuata la media fra i due risultati ottenuti.

Prima di applicare i metodi individuati è necessario calcolare la superficie commerciale del locale. Il calcolo è stato effettuato secondo le istruzioni dell’O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici dei vani principali e accessori, e dalle pertinenze esclusive (di ornamento e accessorie), l’immobile non



dispone di pertinenze esclusive, pertanto il calcolo delle superfici è dato dalla sola superficie dei vani che lo costituiscono.

La superficie dei locali, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, nonché dal disimpegno e dal bagno, è pari a 156,08 mq.

La **superficie totale commerciale** è dunque pari a **156,08 mq**.

Stima mediante metodo analitico

Questo metodo di stima è basato sulla ipotetica rendita che il bene è in grado di produrre.

La stima si ricava dall'applicazione della seguente formula: $V_m = R_n/r$.

In base alle informazioni reperite presso le agenzie immobiliari del comune di Floridia, il prezzo medio di locazione per immobili aventi caratteristiche tipologiche, epoca costruttiva e stato di consistenza pari al bene in oggetto e situati nella medesima zona della città, è di circa 550,00 €/mensili.

Al valore individuato vanno decurtate le spese di manutenzione e gestione del bene, che vengono valutate nel 20% del valore, dunque:

$$R_n = 440 \text{ €} \times 12 \text{ mensilità} = 5.280,00 \text{ €}$$

dividendo per $r = 0,038$ si ottiene il valore analitico dell'immobile:

$$V_1 = 5.280,00 / 0,038 = 138.947,37 \text{ €}$$

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Questo metodo consiste nell'individuazione del costo al metro quadrato di immobili con simili caratteristiche, stato di conservazione, e area d'ubicazione. Il prezzo di mercato per



l'immobile in oggetto, ottenuto consultando i valori indicati dall'O.M.I. e varie agenzie immobiliari, è stato stabilito in 900,00 €/mq.

L'O.M.I. stabilisce un prezzo di mercato variabile fra i 600 e i 900 €/mq, per uno stato di conservazione «normale». Considerando che l'immobile risulta invece in ottimo stato di conservazione, rifinito e ristrutturato recentemente, come testimoniato dalla descrizione al paragrafo 2.2, è stato individuato il valore massimo, dunque 900 €/mq, valore che si accorda con gli attuali prezzi di mercato.

Il valore del bene secondo tale metodo di stima è:

$$V_2 = 900,00 \text{ (€)} \times 156,08 \text{ (mq)} = 140.472,00 \text{ €}$$

Facendo una media fra il primo e il secondo valore individuato ricaveremo la stima del bene:

$$V_{\text{immob.}} = (V_1 + V_2)/2$$

$$V_{\text{immob.}} = (138.947,37 + 140.472,00)/2 = \mathbf{139.709,74 \text{ €}}$$

Al valore del bene ottenuto, però, bisognerà sottrarre le spese che il compratore dovrà sostenere per la sua regolarizzazione urbanistica:

Valore venale dell'immobile	139.709,74 €
-----------------------------	--------------

– Costo per la fusione immobiliare

Versamenti	50,00 €
Parcella del tecnico	500,00 €



– Costo per l’ottenimento del Certificato di Agibilità

Versamenti 53,00 €

(30 € istruzione progetti + 7,00 € diritti di segreteria + 16,00 € marca da bollo per il ritiro del certificato)

Parcella del tecnico 1.000,00 €

Valore finale del bene 138.106,74 €

Siracusa, 16.02.2015

Arch. Alessandro MAURO



3 | Disegni e immagini



4 | Allegati

