

TRIBUNALE DI SIRACUSA – ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N.198/1995

GIUDICE DOTT.SSA Concita CULTRERA (ex Chiara SALAMONE)

Cred. procedente: [REDACTED]
rappresentata da: Avv. Vincenzo FAZZINO

Cred. intervenuto: [REDACTED]
rappresentata da: Avv. Sergio MARANO

Cred. intervenuto: [REDACTED]
rappresentata da: Avv. Giovanni MALTESE

Cred. intervenuto: [REDACTED]
rappresentato da: Avv. Vincenzo TUCCITTO

Cred. intervenuto: [REDACTED]
rappresentata da: Avv. Santo REALE

Cred. intervenuto: [REDACTED]
rappresentata da: Avv. Vincenzo FAZZINO

Cred. intervenuto: [REDACTED]
rappresentata da: Avv. Vincenzo FAZZINO

Cred. intervenuto: [REDACTED]
rappresentata da: Avv. Santo REALE

Cred. intervenuto: [REDACTED]
rappresentata da: Avv. Pietro FILLIOLEY

Debitore: [REDACTED]
rappresentato da: Avv. Silvano LA ROSA



Debitrice:



Custode dell'imm.: Avv. Riccardo BORDONE

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

Siracusa, 17.08.2020

Arch. Alessandro MAURO



INDICE

1 | Premessa

- 1.1 Nomina del C.T.U.
- 1.2 Inizio delle operazioni peritali
- 1.3 Individuazione dei lotti di vendita
- 1.4 Precisazione del C.T.U. in merito alla Perizia di stima

2 | Relazione di Stima del *Lotto 1*

- 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
- 2.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

~~3 | Relazione di Stima del *Lotto 2*~~

- ~~3.1 Identificazione del bene pignorato~~
- ~~3.2 Descrizione analitica del bene pignorato~~
- ~~3.3 Stato di possesso del bene pignorato~~
- ~~3.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato~~
- ~~3.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico~~
- ~~3.6 Stima del bene pignorato~~
- ~~3.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale~~



4 | Disegni e immagini

disegno 1, planimetria generale con individuazione dell'immobile del
Lotto 1

disegno 2, *Lotto 2*, pianta dell'immobile al piano terra e al piano
ammezzato

~~disegno 3, planimetria generale con individuazione dell'immobile del
Lotto 2~~

~~disegno 4, *Lotto 2*, pianta dell'appartamento~~

immagini 1/4, *Lotto 1*

immagini 5/11, *Lotto 2*

5 | Allegati

5.1 Decreto di nomina dell'esperto stimatore del 09.07.2019

5.2 Verbale di giuramento per incarico di stima (12.07.2019)

5.3 Visura storica per immobile relativa al Foglio 45, Particella 502,
Subalterno 1 e Particella 1022, Subalterno 1, Comune di Siracusa
(28.11.2019)

5.4 Planimetria catastale relativa al Foglio 45, Particella 502,
Subalterno 1, Comune di Siracusa (28.11.2019)

5.5 Estratto di mappa relativo al Foglio 45, Particella 502, Comune di
Siracusa (28.11.2019)

5.6 Visura storica per immobile relativa al Foglio 29, Particella 81,
Subalterno 65, Comune di Siracusa (28.11.2019)

5.7 Planimetria catastale relativa al Foglio 29, Particella 81,
Subalterno 65, Comune di Siracusa (28.11.2019)

5.8 Estratto di mappa relativo al Foglio 29, Particella 81, Comune di
Siracusa (28.11.2019)

5.9 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 45,
Particella 502, Subalterno 1, Comune di Siracusa



5.10 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 29, Particella 81, Subalterno 65, Comune di Siracusa

5.11 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione

5.12 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione

5.13 Copia dell'Atto di Compravendita del notaio Carmelo SALIBRA di Siracusa (29.04.1974)

5.14 Progetto in Sanatoria del 27.01.1954, rilasciato dal Comune di Siracusa

5.15 Verbale delle operazioni peritali del giorno 20.12.2019

5.16 Copia dell'Atto di Compravendita del notaio Angelo BELLUCCI di Avola (04.05.1984)

5.17 Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), relativa all'immobile costituente il *Lotto 1*



1 | Premessa

1.1 Nomina del C.T.U.

Con provvedimento del 09.07.2019, la Giudice, allora la dott.ssa Chiara SALAMONE, nominava lo scrivente, architetto Alessandro MAURO (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.198/1995 (Allegato 5.1). In data 12.07.2019, presso il funzionario giudiziario Maria GENNARO, il C.T.U. accettava l'incarico assegnatogli e prestava il giuramento di rito (Allegato 5.2).

Il Giudice chiedeva al C.T.U. di **controllare**:

prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

comunicare:

alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;

provvedere:

- I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
- III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

redigere, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:



I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate GPS dei beni medesimi;

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 comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii. quanto ai vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- *iscrizioni di ipoteche;*
- *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*



VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto,



precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

– il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

– nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

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

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato:

allegare:

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

depositare:

la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16 bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda – mediante dicitura *omississ* – le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente



denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi; prima della vendita il G.E. provvede a liquidare il compenso nei limiti previsti dall'articolo 161 disp. att. c.p.c.; dopo la vendita l'esperto, notiziato anche informalmente dal professionista delegato, provvede a depositare eventuale nota spesa integrativa (nel caso in cui il prezzo di aggiudicazione sia superiore alla metà del valore di stima);

inviare:

contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

riferire:

tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

riferire inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà – da motivarsi specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in ogni caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione, infine:

1. autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per le copie degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;
2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;
3. dispone a suo favore acconto di euro 500,00 per spese vive e compensi, a carico del creditore precedente, da corrisondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; onera l'esperto a relazionare tempestivamente per iscritto al giudice



- qualora i creditori, appositamente diffidati, non abbiano corrisposto l'acconto entro trenta giorni dalla richiesta (da trasmettersi via pec);
4. autorizza il ritiro dei fascicoli di parte;
 5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate;

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

- Visura storica per immobile, estratto di mappa e planimetria catastale relative agli immobili oggetto di questa procedura, rilasciati dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegati 5.3/5.8).
- Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 45, Particella 502, Subalterno 1, del Comune di Siracusa, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 5.9).
- Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 29, Particella 81, Subalterno 65, del Comune di Siracusa, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 5.10).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.8067, Registro particolare n.938 del 20.05.1994), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 5.11).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.3618, Registro particolare n.2770 del 09.03.1995), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 5.12).
- Copia dell'Atto di Compravendita del notaio Carmelo SALIBRA di Siracusa, del 29.04.1974 (Allegato 5.13).
- Progetto in Sanatoria del 27.01.1954, rilasciato dal Comune di Siracusa (Allegato 5.14).
- Copia dell'Atto di Compravendita del notaio Angelo BELLUCCI di Avola, del 04.05.1984 (Allegato 5.16).

1.2 Inizio delle operazioni peritali

Secondo accordi presi con il custode degli immobili, avvocato Riccardo BORDONE, il 20.12.2019, dalle ore 15:30, si è svolto il sopralluogo, a Siracusa, nell'immobile di Via Agatocle, e successivamente in quello di Via di Villa Ortisi (Allegato 5.15).



1.3 Individuazione dei lotti di vendita

Il sottoscritto C.T.U. ha individuato 2 lotti di vendita:

Lotto 1:

- Laboratori per arti e mestieri, Via Agatocle 48, piano T, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 45, Particella 502, Subalterno 1, Comune di Siracusa.
- Laboratori per arti e mestieri, Via Agatocle 48, piano T, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 45, Particella 1002, Subalterno 1, Comune di Siracusa.

Lotto 2:

- Abitazione in appartamento, Via di Villa Ortisi 26, scala A, piano 3, int. 8, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 29, Particella 81, Subalterno 65, Comune di Siracusa.

1.4 Precisazione del C.T.U. in merito alla Perizia di stima

In ottemperanza a quanto previsto dall'art.54 ter, del D.L. n.18/2020, e alla Circolare dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa dell'11.05.2020, l'abitazione costituente il *Lotto 2*, in quanto abitazione principale dell'esecutata, è stata espunta da questa perizia.



2 | Relazione di Stima del *Lotto 1*

2.1 Identificazione del bene pignorato

Il bene costituente il *Lotto 1* è un locale sito a Siracusa, al piano terra di uno stabile collocato al civico 48 di Agatocle (disegno 1, foto 1-2). L'edificio è classificato dal P.R.G. come zona B1.2: «Tessuti consolidati di valore ambientale: Borgata S. Lucia e zona stazione».

Alla data del 28.11.2019, giorno in cui sono state effettuate le visure storiche dell'immobile, lo stesso risultava censito al N.C.E.U. al Foglio 45, Particella 502 e 1022, Subalterno 1, del Comune di Siracusa; appartenente alla categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), Classe 3, Consistenza 91 m², Superficie Catastale 96 m², per una Rendita di 507,97 euro (Allegato 5.3, 5.4, 5.5).

Il C.T.U. fa notare che nella visura catastale l'immobile risulta classificato contemporaneamente in due particelle.

Le coordinate G.P.S. sono: latitudine = 37,07; longitudine = 15,29

2.2 Descrizione analitica del bene pignorato

L'immobile che ospita il bene oggetto di pignoramento (foto 2) è un piccolo edificio di appena due livelli (pianoterra e primo piano), sito all'interno di un isolato collocato fra le vie: Agatocle, Degli Orti, Pasubio e Carso, a Siracusa. I locali costituenti il *Lotto 1* sono collocati al piano terra dell'edificio.

Come è possibile verificare dal disegno e dalle immagini allegate (disegno 2), l'immobile è composto da tre ambienti disposti in sequenza e un ammezzato.

Varcando la porta d'accesso si entra nel primo locale (A1|locale 1), di quasi 21 m², privo di altre aperture e con un soffitto collocato a 4,35 metri dal pavimento (foto 3/5).

Da un varco sulla parete di fondo si accede all'ambiente successivo (A2|locale 2), di 20,45 m², anch'esso con un soffitto collocato a 4,35 metri dal pavimento (foto 6).

Tramite due varchi aperti sulla parete nord è possibile accedere al terzo ambiente (A3|locale 3), un locale, a differenza degli altri, di forma non quadrangolare e di circa 30 m² (foto 7).

Questo ambiente ha un solaio di copertura posto a 6,45 metri dal pavimento ma presenta, nella porzione di fondo, un ammezzato e sul lato sinistro un piccolo bagno.

Il bagno (A4|bagno) è ampio appena 2,39 m² ed è dotato di vaso igienico e lavabo. È piastrellato fino a un'altezza di circa 2,00 metri dal pavimento ed attualmente è privo di porta (foto 8).

Infine, il locale 3 è in parte coperto da un solaio che genera un ammezzato di circa 12 m² (foto 9).



Il locale in oggetto è, all'interno, in pessimo stato di conservazione, le pareti di tutti i locali sono in più punti scrostate e degradate. I primi due locali hanno un solaio di copertura di laterocemento in cui sono evidenti i profondi degradi all'armatura metallica dei travetti, per tale ragione sono anche stati inseriti nella muratura perimetrale delle travi d'acciaio, per sostenere un eventuale cedimento del solaio (foto 5).

Il locale 3 è ancora più degradato dei precedenti. Anche in questo caso il solaio di copertura è di laterocemento e molto degradato, e la struttura metallica del solaio dell'ammezzato è privo di pavimentazione.

Il bene, infine, non è allacciato alla rete elettrica e idrica.

2.3 Stato di possesso del bene pignorato

Il locale in oggetto risulta ad oggi intestato a [redacted], per la quota di 1/2 ciascuno.

I [redacted] sono entrati in possesso del bene a seguito di un Atto di Compravendita formalizzato nello studio del Notaio Carmelo SALIBRA di Siracusa, il 19.04.1974 (Repertorio 179765), registrato il 08.05.1974 ai numeri: 7305 (registro generale) e 8979 (registro particolare) (Allegato 5.13). Quest'atto prevede il trasferimento della proprietà ai predetti [redacted] e l'usufrutto dell'immobile ai signori: [redacted].

A favore:

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Contro:

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]



Oggetto: Laboratori per arti e mestieri, Via Agatocle 47-49, piano T-1°, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 45, Particella 502, Subalterno 1, Comune di Siracusa, e al Foglio 45, Particella 1002, Subalterno 1, Comune di Siracusa.

Il C.T.U. fa notare che l'immobile oggetto dell'acquisizione comprendeva anche parte del primo piano. Il C.T.U. fa inoltre notare che alla morte dei genitori, [REDACTED], l'usufrutto si è ricongiunto alla nuda proprietà.

Prima dell'acquisizione, nel 1974, dell'immobile in oggetto da parte degli attuali proprietari, l'immobile era entrato nella disponibilità della [REDACTED] a seguito di un Atto di Compravendita, formalizzato nello studio del Notaio Giuseppe ADORNO di Siracusa il 07.11.1967, registrato il 20.11.1967 al numero 90993.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Oggetto: Laboratori per arti e mestieri, Via Agatocle 47-49, piano T-1°, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 45, Particella 502, Subalterno 1, Comune di Siracusa, e al Foglio 45, Particella 1002, Subalterno 1, Comune di Siracusa

2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

Dall'ispezione ipotecaria (Allegato 5.9) non si rilevano, per l'immobile costituente il *Lotto 1*, l'esistenza di formalità opponibili e non opponibili, al futuro acquirente del bene, ad eccezione, naturalmente, delle formalità direttamente collegate al presente pignoramento immobiliare. In particolare: la Iscrizione del 20.05.1994 (Registro Particolare 938, Registro Generale 8067), con la quale il [REDACTED] effettua un decreto ingiuntivo ai danni dei signori [REDACTED] (Allegato 5.11); la Trascrizione del 09.03.1995 (Registro Particolare 2770, Registro Generale 3618), con la quale lo stesso [REDACTED] effettua un pignoramento dell'immobile in oggetto (Allegato 5.12). Il



██████████, anni dopo, ha ceduto il suo credito alla ██████████, attuale creditrice precedente.

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

Lo stabile all'interno del quale è collocato il bene pignorato costituente il *Lotto 1* è classificato dal P.R.G. come zona B1.2: «Tessuti consolidati di valore ambientale: Borgata S. Lucia e zona stazione». L'area è inoltre oggetto di un Piano Particolareggiato allegato al P.R.G. riguardante il quartiere della Borgata Santa Lucia; si tratta, più precisamente, dell'unità edilizia 7 dell'isolato 63, per il quale sono previsti interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria.

Inoltre, l'area in cui ricade l'immobile è sottoposto a vincolo dal Piano Paesaggistico della Regione Sicilia. Si tratta dell'area denominata "10a, Centro storico di Ortigia ed aree di interesse archeologico comprese (zona Umbertina e Borgata S. Lucia)", ed ha un livello di Tutela 1.

Presso l'archivio del Comune di Siracusa non è stato trovato alcun documento che possa testimoniare la regolarità della prima edificazione del fabbricato. I documenti trovati testimoniano, però, che l'immobile era già presente durante gli anni della seconda guerra mondiale, e che anzi a seguito di danneggiamenti dovuti a bombardamenti, nel 1946 (il 15.10.1946) i proprietari – allora il signor ██████████ – hanno chiesto, e ottenuto, il permesso per la sopraelevazione dello stabile (Allegato 5.14). Il 27.01.1954, invece, Il Comune di Siracusa ha rilasciato, come testimonia l'Allegato 5.14, una Concessione in Sanatoria per l'intervento di sopraelevazione.

L'immobile in oggetto è dunque da considerarsi regolare sotto il profilo urbanistico, l'interno risulta però modificato rispetto a quanto testimoniato dai disegni del progetto di Sanatoria approvato. Sono presenti piccole, anche se poco influenti, modifiche che è possibile sanare.

Infine, l'immobile oggetto di pignoramento non possedeva Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatta per l'occasione dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 5.17).

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). La superficie dei vani principali e accessori è pari a 95,96 m², mentre presenta, come pertinenze di ornamento di uso esclusivo, un soppalco, della superficie di 13,16 m². La superficie del soppalco va calcolata al 50%, pertanto la superficie utile al fine dell'ottenimento della superficie commerciale è pari a: 95,96 m² + 6,58 m² = 102,54 m².

La superficie totale commerciale è dunque pari a 102,54 m².

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 Siracusa, ai valori forniti dall'O.M.I., e a quelli forniti dal Borsino Immobiliare, il prezzo medio di locazione per immobili aventi caratteristiche tipologiche e stato di consistenza pari al bene in oggetto e situati nella medesima zona della città, è di circa 300,00 € mensili.

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

$$R_n = 240 \text{ €} \times 12 \text{ mensilità} = 2.880,00 \text{ €}$$

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

$$V_1 = 2.880,00/0,038 = 75.789,47 \text{ €}$$

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., il Borsino Immobiliare, e varie agenzie immobiliari, è stato stabilito in 700,00 €/mq.



Il valore del bene secondo tale metodo di stima è:

$$V_2 = 700,00 \text{ (€)} \times 102,54 \text{ (m}^2\text{)} = 71.778,00 \text{ €}$$

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

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

$$V_{\text{immob.}} = (75.789,47 + 71.778,00)/2 = 73.783,74 \text{ €}$$

$$V_{\text{immob.}} = \mathbf{73.783,74 \text{ €}}$$

2.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

Come specificato al paragrafo 2.5, l'immobile è in regola sotto il profilo edilizio e urbanistico ma presenta abusi all'interno. Le irregolarità alla distribuzione interna possono essere sanate presentando al U.T.C. di Siracusa una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) e pagando una sanzione di 1.000,00 euro.

L'immobile, inoltre, non possiede attestazione di Agibilità.

Dunque:

Valore venale dell'immobile	73.783,74 €
Costi per la regolarizzazione dell'immobile:	
Sanzione amministrativa	1.000,00 €
Parcella del tecnico	800,00 €
Spese vive	200,00 €
Certificato di Agibilità (S.C.A.)	800,00 €
Valore finale del bene	70.983,74 €



4 | Disegni e immagini



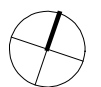
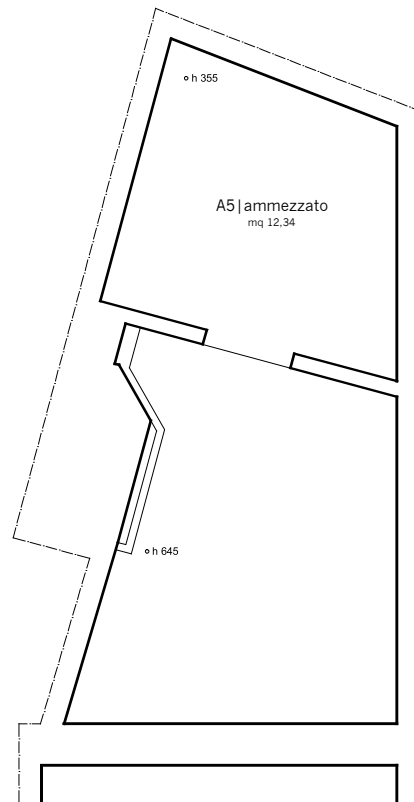
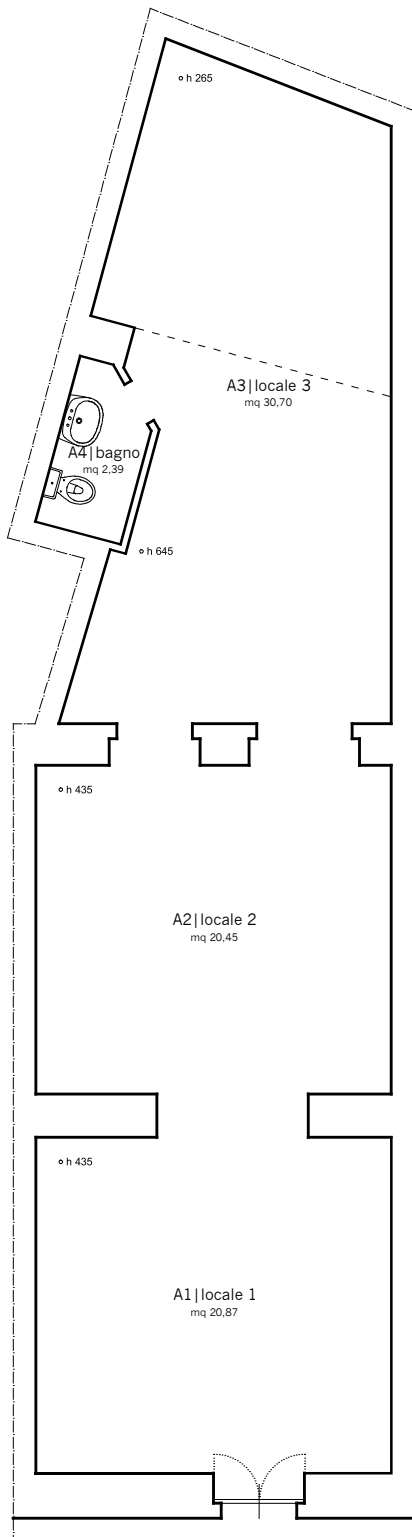
disegno | 1



Planimetria generale con individuazione dell'immobile del **Lotto 1**



disegno | 2



Lotto 1, pianta dell'immobile al piano terra e al piano ammezzato_1:100



Immagini | 1 - Lotto 1



1_Immagine aerea d'inquadramento - Google Earth®



2_l'edificio visto da Via Agatocle



3_A1|locale 1



immagini | 2 - Lotto 1



4 A1|locale 1, vista verso il vano d'accesso



5 A1|locale 1, il soffitto



immagini | 3 - Lotto 1



6. A2 | locale 2, vista verso il locale 3



7. A3 | locale 3



immagini | 4 - Lotto 1



8_A4|bagno



9_A5|ammezzato

