

# TRIBUNALE DI SIRACUSA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 148/2020 R.G.**

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
STIMA DEL BENE PIGNORATO**

Siracusa, 11 febbraio 2021

il C.T.U.:  
Dr. Arch. Sonia Di Giacomo

- **nota di iscrizione n. 27266/6425 del 14/11/2007** derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Saro Di Trapani sede Siracusa (SR) rep. N. 621 dl 20/10/1987 – capitale di euro 144.607,93 – ipoteca 289.215,86 a favore di Banco di Sicilia Società per azioni sede Palermo (PA) C.F.: 05102070827 contro [redacted] 32 particella 1562 sub 34 **ipoteca volontaria iscritta a Siracusa il 7 aprile 2009, ai nn.7403/1601**, giusto atto di mutuo in notaio Giuseppe Minniti, di Siracusa, del 6/04/2009 Repertorio n. 61076/14105, a favore di BHW Bausparkasse Ag. Società per azioni, con sede in Verona, codice fiscale 01666200215, [redacted]
- **nota di iscrizione n. 18431/3783 del 29/07/2008** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio Pensavalle Emanuele sede Siracusa (SR) rep. N. 86970/11854 del 28/07/2008 – capitale di euro 131.000,00 durata anni 30 – ipoteca di euro 276.000,00 a favore di Banca Popolare di Lodi Società per azioni sede Lodi (LO) C.F.: 05754690963 [redacted] debitore ipotecario [redacted] per la quota di [redacted] gravante sull'immobile censito al foglio 32 particella 1562 sub 34;
- **nota di trascrizione n. 9878/7006 del 20/07/2020** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa (SR), rep. N. 1582 del 26/06/2020 a favore di RED SEA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV) C.F.: 04938320266 [redacted] per la quota di ½ di piena proprietà [redacted] debitore ipotecario [redacted], gravante sulla particella 1295 sub 84.

Nella sopraccitata relazione notarile viene altresì precisato che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta essere così censito:

- catasto fabbricati Comune di Siracusa foglio 32 part. 1295 sub. 84, via Emilia n. 26 piano quarto interno 11, categoria A/3 vani 5,5 superficie catastale mq 106, rendita euro 511,29 **costituita dalla soppressione della particella foglio 32 particella 1562**

**IDENTIFICATIVO CATASTALE, in ditta**

per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà debitore ipotecario per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà.

**3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

L'appartamento pignorato sito in Siracusa, via Emilia n. 26 palazzina A, scala D, interno 11, piano quarto, è attualmente identificato al catasto fabbricati del Comune di Siracusa, con i seguenti dati:

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
32	1295	84	1	A/3	3	5,5 vani	106 mq tot. escluse aree scoperte 103 mq	Euro 511,29

Evidenzio che i dati specificati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportati nella documentazione catastale.

**4. DIVISIBILITA' DEL BENE.**

Il Giudice per l'esecuzione ha chiesto di valutare l'opportunità di formare più lotti di vendita del bene pignorato, provvedendo eventualmente al frazionamento dello stesso. Nel caso in esame l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento, che non ho ritenuto vantaggioso frazionare, sia perché non è facilmente divisibile, sia perché, sulla base delle informazioni acquisite presso gli operatori del settore immobiliare, il prezzo di vendita dell'immobile diminuirebbe nel caso in cui fosse effettuato il frazionamento e le unità immobiliari, così ricavate, fossero vendute separatamente.

**5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

In data 4 novembre 2020 ho eseguito un sopralluogo al fine di poter descrivere lo stato attuale dell'appartamento e valutare la conformità o meno dello stesso alla planimetria ufficiale.

Nel corso della visita ho appurato che la configurazione attuale dell'appartamento è, in linea di massima, rispondente alla planimetria catastale prodotta dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, riportata in allegato B, fatta eccezione per qualche modifica apportata nella

## 6. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

L'immobile pignorato fa parte di una struttura edilizia che, nel vigente Piano Paesaggistico, ricade in una zona non sottoposta a tutela, mentre nel vigente P.R.G. (Supplemento Ordinario GURS del 28/09/2007 n.46), ricade in zona B3.2 – Tessuto edificato denso. Produco in allego C alla presente relazione, lo stralcio del P.R.G. e le norme tecniche di attuazione.

Al fine di valutare la conformità urbanistica dell'immobile, in data 15 ottobre 2020, ho trasmesso, all'ufficio urbanistica del Comune di Siracusa, apposita istanza, riportata in allegato A, in cui ho chiesto tutte le informazioni utili ai fini del mandato peritale, evidenziando, al fine di facilitare la ricerca della documentazione richiesta, che la palazzina in cui ricade l'appartamento pignorato fu edificata, dalla ditta Cartia Mario, con progetto approvato l'8.05.1963 e successive varianti.

A seguito della sopracitata istanza, l'Ufficio tecnico mi è ha prodotto solo l'Autorizzazione di Abitabilità, rilasciato il 23.04.1968 dal Comune di Siracusa.

Per quanto sopra, ho eseguito le valutazioni tecniche riguardanti la regolarità del bene, sulla base della documentazione in mio possesso.

Tenuto conto che:

- nel corso dei sopralluoghi eseguiti ho riscontrato la conformità dello stato attuale dell'appartamento alla planimetria catastale;
- l'autorizzazione di abitabilità, rilasciato il 23.04.1968, dal Comune di Siracusa attesta che è stata *accertata la conformità al progetto approvato l'8.05.1963 e successive varianti*,

ritengo, malgrado non abbia potuto riscontrare la conformità dello stato dei luoghi al progetto approvato, che l'immobile pignorato è da considerare regolarmente autorizzato.

Per quanto attiene le modifiche di distribuzione interna ritengo che da un punto di vista urbanistico possano essere sanate ai sensi dell'art.13 della legge 47/1985 mentre, da un punto di vista catastale, mediante la presentazione di un DOCFA. Inoltre, la chiusura del balcone accessibile dal vano cucina, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003 non è da considerare abusiva poiché realizzata mediante l'utilizzo di strutture precarie su superficie inferire a 50 mq. Per quanto attiene l'attestazione di prestazione energetica, ho provveduto alla redazione di tale documento ai sensi dell'art.6 del d.lgs.192/2005, prodotto in allegato E alla presente relazione, poiché l'immobile non ne era in possesso.

## 7. PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO DEL BENE.

### Proprietà.

Sulla base di quanto attestato nel certificato notarile in atti, redatto in data 14 agosto 2020, dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, agli esecutati [REDACTED] l'immobile in oggetto è pervenuto per acquisto fattone con atto di compravendita del 28/7/2008 a rogito Notaio Emanuele Pensavalle, rep. 86969, trascritto il [REDACTED]:

[REDACTED] l'immobile è pervenuto con atto di compravendita dell'8/06/2006 rep. 82526 a rogito Notaio Emanuele Pensavalle, trascritto il 12/06/2006 ai nn. 16418 RG 8696RE [REDACTED] a [REDACTED]

### Possesso del bene.

Nel corso del sopralluogo ho appurato che attualmente il possesso dell'immobile è in capo agli esecutati che vi risiedono abitualmente con la loro famiglia.

## 8. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

L'immobile è gravato dalle formalità pregiudizievoli elencate nel secondo paragrafo.

Evidenzio che, gli oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita riguardano la trascrizione del pignoramento oggetto di causa e l'iscrizione inerente l'ipoteca. Per quanto riguarda la trascrizione essa potrà essere cancellata, a conclusione della procedura di esecuzione, previo pagamento di 267,00 euro.

Per quanto attiene invece le ipoteche, esse potranno essere cancellate previo pagamento di 94,00 euro per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale di vendita del bene.

Sulla base delle informazioni acquisite presso il Comune di Siracusa, non risultano altre formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

### Spese che saranno poste a carico degli acquirenti.

Dovranno essere sostenuti, dagli acquirenti, oltre che le spese fisse condominiali anche i costi di regolarizzazione della pratica edilizia e catastale.

Tali costi sono stimati forfettariamente in 1.500,00 euro ed includono spese tecniche, imposte e diritti di segreteria.

## 9. STIMA DELL'APPARTAMENTO.

La stima dell'appartamento è stata effettuata sulla base del valore di mercato che è stato dedotto a seguito di ricerche di mercato condotte in loco, acquisendo informazioni presso le agenzie immobiliari della zona ed analizzando singoli casi di compravendita.

I valori ricavati con il metodo dell'analisi di mercato sono poi stati confrontati con quelli della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Sono stati quindi ricavati i seguenti prezzi unitari, riferiti ad abitazioni di tipo economico, ubicati nella stessa zona e con caratteristiche simili:

### Abitazioni economiche

Fonte dei dati	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
Banca dati Ag. delle Entrate	690	870
Indagini di mercato	650	850

I valori della banca dati dell'Ag. delle Entrate sono quindi risultati leggermente superiori rispetto a quelli ricavati con il metodo dell'indagine di mercato.

Ritenendo più attendibili le risultanze dell'analisi di mercato, per stimare l'appartamento ho considerato il valore unitario di riferimento intermedio, poiché ho tenuto conto del fatto che l'immobile, malgrado nel 2008 sia stato oggetto di lavori di ristrutturazione, non è ancora dotato di impianto di riscaldamento, ha infissi esterni obsoleti e presenta qualche problema di umidità in qualche punto del solaio di copertura. Pertanto il valore scelto per la stima dell'appartamento è di € 750/mq. Si ha pertanto:

Valore complessivo:  $[mq (100 + 10,00 \times 30\%) \times 750 \text{ €/mq}] = \text{€ } 77.250,00$

Pertanto il **valore complessivo dell'appartamento pignorato al netto dei costi necessari per la regolarizzazione della pratica edilizia e catastale è pari a € 75.750,00 (settantacinquemilasettecentocinquanta/00 euro).**

Per quanto sopra la sottoscritta C.T.U. ritiene di avere correttamente adempiuto al mandato conferitole e si mette a disposizione dell'illustrissimo Giudice per ogni eventuale integrazione e/o chiarimento.

Il C.T.U.  
(Dr. Arch. Sonia Di Giacomo)