

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. **144/2013 R.G.**

G.E. Dott.ssa Cultrera Concita
ex G.E. Dott.ssa Romeo Alessia

AMCO - Asset Management Company SpA
(già Monte dei Paschi di Siena)

contro



RELAZIONE DI STIMA

C.T.U.: Arch. Cristina Intagliata



11/09/2023

Arch. Cristina Intagliata – via Ferla n. 12, 96100 Siracusa (SR)
Tel. 338.1539787 pec: cristina.intagliata@archiworldpec.it

INDICE

1. Premessa alla relazione
2. Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale
3. Descrizione delle operazioni peritali
4. Identificazione ed individuazione del bene oggetto del pignoramento
5. **Lotto Unico**
 - a) Descrizione del bene
 - b) Stato di possesso del bene
 - c) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente
 - d) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente
 - e) Altre informazioni per l'acquirente
 - f) Verifica edilizio – urbanistica, abitabilità del bene, destinazione urbanistica e regolarità catastale
 - g) Attestazione di prestazione energetica
 - h) Valutazione complessiva del bene
6. Conclusioni
7. Documenti Allegati

1. Premessa alla relazione

Con provvedimento del 14/02/2023, il sottoscritto Arch. Cristina Intagliata, nata a Siracusa il 19/06/1984, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 993, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, veniva nominato CTU dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessia Romeo del Tribunale di Siracusa nella procedura esecutiva immobiliare n. 144/2013 R.G.Es..

In data 20/02/2023 il CTU depositava, per via telematica, accettazione d'incarico presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa.

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine sino a 30 giorni prima dell'udienza del 08/06/2023 per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

A causa del mancato pagamento dell'acconto disposto dal G.E., il CTU non poteva dare inizio alle operazioni peritali, ed in data 05/05/2023 depositava istanza di proroga al G.E. sino alla data del 31/07/2023.

In data 27/05/2023 il G.E. concedeva la proroga richiesta.

A causa del mancato esito da parte del Comune di Floridia all'istanza del 21/06/2023, in data 31/07/2023 il CTU depositava istanza di proroga al G.E. sino alla data del 31/08/2023.

In data 02/08/2023 il G.E. concedeva la proroga richiesta.

A causa del mancato esito da parte del Comune di Floridia all'istanza del 21/06/2023, in data 31/08/2023 il CTU depositava istanza di proroga al G.E. sino alla data del 30/09/2023.

In data 02/09/2023 il G.E. concedeva la proroga richiesta.

2. Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale

Risulta depositato **Certificato Notarile**, redatto in data 11/06/2013 dal **Notaio Dott. Enrico Siracusano**, Notaio in Villafranca Tirrena (ME), iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta.

Il **Certificato Notarile**, relativo al bene oggetto di pignoramento, veniva redatto per il ventennio precedente il pignoramento del 11/02/2013 (trascrizione del 03/05/2013).

Il bene oggetto di pignoramento veniva identificato catastalmente, ne veniva esaminata la provenienza nel ventennio, individuate le formalità pregiudizievoli ed eventuali altre formalità.

Risulta, altresì, depositato **Certificato Notarile** (a seguito di pignoramento in rettifica), redatto dal **Notaio Dott. Vincenzo Calderini**, Notaio in Maddaloni (CE), iscritto al Collegio Notarile di Santa Maria Capua Vetere.

Il **Certificato Notarile**, relativo al bene oggetto di pignoramento, veniva redatto per il ventennio precedente il pignoramento del 03/10/2022 (trascrizione del 03/11/2022).

Il bene oggetto di pignoramento veniva identificato catastalmente, ne veniva esaminata la provenienza nel ventennio, individuate le formalità pregiudizievoli ed eventuali altre formalità.

La documentazione ipotecaria e catastale risulta, quindi, completa.

3. Descrizione delle operazioni peritali

Ricerca documentazione catastale ed ipotecaria

Per il bene sito in Floridia (SR) alla Via Mariano Pinnone n. 140 e riportato al NCEU del Comune di Floridia al F. 18 P.IIa 1208 sub.47 (piano terra):

- In data **16/05/2023**, presso l'Agazia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali (attraverso piattaforma Sister), ha fatto richiesta di planimetria catastale, visura storica per immobile ed estratto di mappa;
- In data **16/05/2023** presso l'Agazia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi di Pubblicità Immobiliare (attraverso piattaforma Sister), ha effettuato l'ispezione ipotecaria per il bene.

Ricerca documentazione edilizio-urbanistica

Poiché il precedente CTU Ing. Matteo Fontana aveva proceduto alla richiesta ed al ritiro di copie relative alla documentazione edilizio - urbanistica esistente e relativa al bene, si è ritenuto di non procedere alla ricerca della stessa. Sarà prodotta in allegato la documentazione edilizio-urbanistica allegata alla precedente Relazione di stima redatta dall' Ing. Matteo Fontana.

- In data 21/06/2023, a mezzo di posta elettronica certificata, ha presentato istanza, presso il Comune di Floridia - Urbanistica e Territorio Edilizia Privata, per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'eliminazione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione sull'immobile.

Ricerca titolo di provenienza

Dalla documentazione agli atti della procedura, prodotta dal cedente precedente risulta il seguente titolo di provenienza del bene: Atto di Assegnazione di Alloggio Sociale della

_____ (scrittura privata autenticata), stipulato presso il Notaio Arrigo Nunzio in data 31/10/2001 e trascritto a Siracusa il 14/11/2001 (Registro Particolare 13727 - Registro Generale 17276), tra la _____ e _____ (coniugato in regime di comunione legale dei beni con _____

- In data **02/06/2023**, presso il Notaio Angelo Bellucci, a mezzo posta elettronica ordinaria, ha richiesto copia dell'Atto di Convenzione del 14/10/1993 e dell'Atto di Convenzione del 28/07/1995, stipulati tra il Comune di Floridia e la _____;

- In data **08/06/2023**, presso il Tribunale di Siracusa, ha acquisito copia conforme della Sentenza n. _____ R.G. _____ avente ad oggetto la cessazione degli effetti civili del matrimonio tra i coniugi _____ e _____

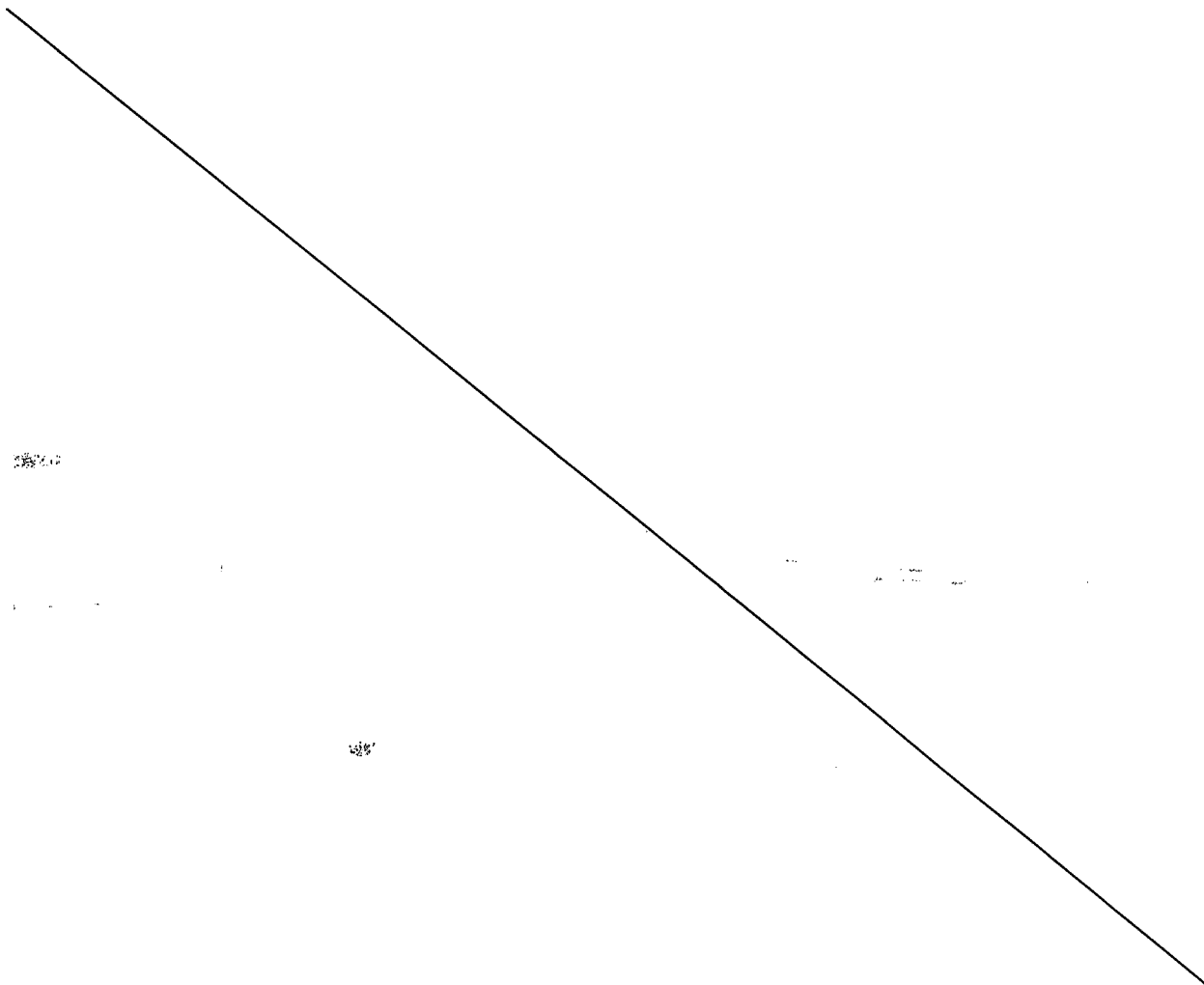
Sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento

Con regolare comunicazione inoltrata alle parti in data 19/05/2023, veniva fissato per la data del 31/05/2023 alle ore 10:00 il sopralluogo presso il bene, alla presenza anche del custode nominato Avv.to Mauro Bordone. A causa dell'impossibilità della a presenziare al sopralluogo nella data prevista (giusta comunicazione a mezzo pec del legale Avv. Gaetano Costa) , lo stesso veniva anticipato alla data del 29/05/2023 alle ore 17:00.

In data **29/05/2023** alle ore 17:20, il CTU effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza del custode nominato e della sig.ra Bruno Loredana, la quale abita l'immobile unitamente alla figlia maggiorenne.

Il CTU eseguiva verifica dello stato dell'immobile, con riferimento al rilievo metrico prodotto dal precedente CTU Ing. Matteo Fontana. Procedeva, inoltre, al rilievo fotografico dell'immobile. Alle ore 18:00 il CTU chiudeva le operazioni peritali.

Osservazioni: La sig.ra , relativamente agli impianti presenti all'interno del bene, dichiarava al CTU di non essere in possesso della certificazione e/o dei libretti di impianto.



4. Identificazione ed individuazione del bene oggetto del pignoramento

Dall'Atto di pignoramento immobiliare del 11/02/2013, è possibile identificare il seguente bene pignorato:

"appartamento di tipo economico-popolare, posto al piano terra dell'edificio "G" distinto con il numero interno 1, composto da vani catastali 5,5. L'unità immobiliare predetta è riportata al N.C.E.U. del Comune di Floridia (SR) al foglio 18 part. 1208 sub 47, Via Pinnone n. 140, piano terra, cat. A/3, vani catastali 5,5;

Il tutto con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza."

Osservazioni: L'Atto di pignoramento immobiliare del 03/10/2022, rettifica le sole quote relative alla titolarità della proprietà rispetto all'Atto di pignoramento immobiliare del 11/02/2013. L'identificazione del bene pignorato rimane invariata.

In visura catastale risulta il seguente indirizzo: Via Boschetto n. 4. Si dovrà procedere, pertanto, alla correzione in visura catastale mediante atto di aggiornamento per variazione di toponomastica.

Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Dal confronto tra i dati specificati nell'Atto di pignoramento immobiliare ed i dati emersi dalla visura storica catastale, reperiti dal CTU in data 16/05/2023 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa, **risulta la seguente difformità:**

- L'indirizzo in visura catastale risulta essere Via Boschetto n. 4, mentre dall'Atto di pignoramento immobiliare risulta Via Pinnone n. 140.

Dal sopralluogo eseguito, l'accesso al bene avviene dalla Via Mariano Pinnone n. 140. Si dovrà procedere, pertanto, alla correzione in visura catastale mediante atto di aggiornamento per variazione di toponomastica.

5. Lotto Unico

a) Descrizione del bene

Il Lotto Unico è costituito dalla quota 1/1 della proprietà superficaria dell'immobile sito in Florida (SR) alla Via Mariano Pinnone n. 140 e riportato al NCEU del Comune di Florida al F. 18 P.IIa 1208 sub.47 (piano terra).

Contesto urbano, Ubicazione ed Accessi

Il bene è sito nel Comune di Florida (SR) ed è ubicato alla Via Mariano Pinnone (prolungamento della Via Boschetto) con accesso dal civico n. 140. Sono presenti accesso pedonale ed accesso carrabile. Il bene presenta anche un secondo accesso di "servizio" sul retro. L'area condominiale è delimitata mediante recinzione e sono presenti ampie aree comuni destinate a verde, nonché box auto.

Osservazioni: In visura catastale risulta il seguente indirizzo: Via Boschetto n. 4. Si dovrà procedere, pertanto, alla correzione in visura catastale mediante atto di aggiornamento per variazione di toponomastica.

La zona è servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il bene, secondo il vigente PRG del Comune di Florida, approvato con D.DIR. N. 330 del 23/06/2010, ricade in zona omogenea "C1" - "Aree di nuova edificazione - Edilizia residenziale pubblica esistente", ed è disciplinata dall' art.8.2 delle N.T.A..

Coordinate GPS

Il bene è ubicato ad una latitudine di 37.08 6572 e ad una longitudine di 15.150629.

Tipologia

Trattasi di un appartamento di edilizia economica e popolare (c.d. edilizia convenzionata), posto al piano terra di uno stabile a tre elevazioni fuori terra.

Osservazioni: Oggetto di pignoramento non è il diritto di proprietà, ma il solo diritto di superficie.

Il bene rientra nella nozione di edilizia convenzionata (si producono in allegato le due convenzioni stipulate tra la "Comune di Florida" e il "Comune di Siracusa"), i sensi della Legge n. 865 del 22/10/1971.

Osservazioni: Mediante tali convenzioni, il "Comune di Siracusa" cedeva alla "Comune di Florida" il diritto di superficie sull'area per la costruzione degli alloggi e dei servizi per gli stessi, nonché per le opere di urbanizzazione previste dal piano di zona.

La costituzione del diritto di superficie veniva stabilita come definitiva. Veniva stabilito che il canone di locazione degli alloggi sarebbe stato computato ai sensi della Legge n. 392 del 27/07/1978 e soggetto a revisione periodica nei modi e nei tempi previsti dalla legge stessa. La prima cessione degli alloggi veniva regolata dalle allora vigenti leggi in materia di edilizia convenzionata-agevolata, ad un prezzo non superiore a quello calcolato tenendo conto di una serie di elementi. Per le successive alienazioni, il

prezzo iniziale sarebbe potuto essere rivalutato mediante aggiornamento biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della Convenzione, tenendo conto di una serie di coefficienti di deprezzamento degli alloggi.

Nelle convenzioni stipulate non viene espressamente citato il prezzo massimo di cessione, l'eventuale divieto di alienazione, la vendibilità successiva riservata solo ad alcuni soggetti, l'eventuale diritto di prelazione in favore del Comune, etc...

Dalle visure ipotecarie eseguite sul bene, non risultano trascritte affrancazioni dal vincolo del prezzo massimo di cessione e non risulta, inoltre, alcun atto trascritto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Purtroppo, come risulta dalla Nota del Comune di Floridia del 11/09/2023 (Prot. n. 42461/2023), per la mancanza della quota millesimale relativa all'immobile oggetto di pignoramento, non è possibile procedere al calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'eliminazione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione e di locazione.

Osservazioni: Da un confronto, per le vie brevi, con l'amministratore pro-tempore, per il condominio nel quale è inserito l'immobile oggetto di pignoramento, non risultano redatte tabelle millesimali e la ripartizione delle spese avviene per quote in parti uguali.

Il bene risulta edificato a seguito di:

- Concessione Edilizia n. 86 del 19/12/1996 (progetto di variante alla Concessione Edilizia n. 32 del 25/05/1996);
 - Concessione Edilizia in variante del 25/02/2000, relativa a modifiche interne all'appartamento oggetto pignoramento;
 - Concessione Edilizia n. 62 rilasciata il 11/11/2009,
- tutte in testa alla Cooperativa Edilizia

Non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità/abitabilità.

Allo stato attuale, relativamente al bene, la **superficie lorda coperta** è pari a **118,00 mq** circa. La **superficie netta coperta** è pari a **97,86 mq** circa. Sono escluse le superfici esterne (verande/balconi).

Identificazione catastale

- NCEU - F. 18 P.III 1208 sub.47, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 122 mq, Rendita Euro 326,66.

Confini

Il bene confina a nord, est ed ovest con area esterna condominiale, a sud con atrio condominiale.

Distribuzione interna

Attraverso vano scala condominiale, si accede ad un **Ingresso** di superficie pari a 5,45 mq circa. Da questo, si accede alla **Cucina** di superficie pari a 20,60 mq circa, al **Soggiorno** di superficie pari a 25,10 mq circa, al **Corridoio** di superficie pari a 4,65 mq circa. Dal Corridoio si accede al **Bagno** di superficie pari a 8,90 mq circa, ad una **Camera** di superficie pari a 17,06 mq circa, ad una **Camera** di superficie pari a 14,90 mq circa.

L'immobile è dotato di n. 2 verande/balconi di superficie pari a 11,80 mq circa e di superficie pari a 10,70 mq circa.

(Per una migliore comprensione si confronti la planimetria del bene).

Strutture

Lo stabile presenta struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento, con tramezzature in laterizio.

Finiture _ **Prospetti esterni**

I prospetti risultano intonacati e finiti con strato di pittura color giallo. Gli infissi relativi al bene sono in alluminio color bianco (con vetro camera), dotati persiane e di zanzariere del tipo scorrevole.

Interno

La pavimentazione è realizzata con parquet dai toni scuri. Le pareti sono intonacate e finite con strato di pittura dai vari colori. Il bagno è rivestito, per un'altezza di circa 1,50 m, con piastrelle in ceramica di colore verde acqua. Presenta i seguenti apparecchi igienico-sanitari in ceramica color bianco: lavabo del tipo sospeso, vaso igienico e bidet, piatto doccia con box, vasca.

Impianti

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, era possibile riscontrare la presenza di impianto elettrico, idrico e fognante. E' presente impianto citofonico (allo stato di sopralluogo non funzionante), linea internet (no impianto telefonico), antenna tv, impianto d'allarme del tipo perimetrale con sensori (allo stato di sopralluogo non funzionante).

La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante scaldabagno elettrico. Sono presenti anche apparecchi del tipo split, posti nella camera da letto 1 e nella cucina, per il condizionamento dell'aria. Inoltre, è stata riscontrata la presenza di impianto di riscaldamento (i termosifoni sono presenti in tutti gli ambienti, ad eccezione della cucina, dell'ingresso e corridoio.

E' presente caldaia a metano per la produzione di acs e per l'alimentazione dei termosifoni.

Osservazioni: La sig.ra _____ relativamente agli impianti presenti all'interno del bene, dichiarava al CTU di non essere in possesso della certificazione e/o dei libretti di impianto.

Condizioni manutentive del bene

Alla data di sopralluogo, il bene si trovava nel complesso in discrete condizioni manutentive.

E' da segnalare, però, la presenza di degradi ai soffitti di alcuni vani (conseguenza, con buona probabilità, dell'errato isolamento delle pareti perimetrali dell'intero stabile), nonché alle pareti perimetrali (conseguenza, con buona probabilità, dell'umidità di risalita per l'errato isolamento dal terreno).

(Per una migliore comprensione si confronti il rilievo fotografico del bene).

Dotazioni Condominiali e Parti comuni

All'art. 2 dell'Atto di Assegnazione di Alloggio Sociale del 31/10/2001, *"il suddetto alloggio viene assegnato con tutti i diritti e le servitù inerenti, con la comproprietà proporzionale dell'area libera esterna, dei locali autoclave, vani scala, vani ascensore e terrazze soprastanti e con la comproprietà di tutti i corpi comuni per legge, per lo stato dei luoghi, ivi compreso lo spazio esterno destinato a parcheggio."*

Pertinenze ed Accessori

Dall'Atto di Assegnazione di Alloggio Sociale del 31/10/2001, non risultano pertinenze e/o accessori.

Osservazioni: Dalla documentazione edilizio-urbanistica risulta come, inizialmente, all'appartamento in oggetto fosse stata assegnata un'area del parcheggio collettivo. A seguito della Concessione Edilizia n. 62 rilasciata il 11/11/2009, le autorimesse collettive furono, però, trasformate in autorimesse singole. Dalle dichiarazioni rese durante il sopralluogo, l'autorimessa singola realizzata dalla Cooperativa Edilizia " " non è pertinenza del bene e non risulta nella disponibilità della sig.ra

. Dalla documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio, al bene risulterebbe assegnato un box, realizzato mediante chiusura del parcheggio collettivo. Le spese per la realizzazione di tale box non risultano corrisposte dal debitore, che di fatto, alla data odierna, non ha alcun uso dello stesso.

b) Stato di possesso del bene

Dall'Atto di Assegnazione di Alloggio Sociale della "Società Cooperativa Edilizia [redacted] s.r.l." (scrittura privata autenticata), stipulato presso il Notaio Arrigo Nunzio in data 31/10/2001 e trascritto a Siracusa il 14/11/2001 (Registro Particolare 13727 - Registro Generale 17276), tra la Società Cooperativa Edilizia [redacted] e [redacted] nato a Siracusa il 03/05/1972 (coniugato in regime di comunione legale dei beni con [redacted]), la proprietà superficaria del bene risulta del sig. [redacted]. La piena proprietà dell'area è in testa al [redacted].

Da quanto riscontrato in fase di sopralluogo, il bene risulta abitato dalla sig.ra [redacted], insieme alla figlia maggiorenne, giusto atto di assegnazione quale domicilio coniugale del Tribunale di Siracusa (giusta Sentenza n. [redacted] R.G. [redacted]), avente ad oggetto la cessazione degli effetti civili del matrimonio. La cessazione degli effetti civili del matrimonio avveniva anche alla condizione che:

- alla sig.ra [redacted] venisse assegnata l'abitazione coniugale sita in Floridia alla Via Pinnone n. 140, iscritta al NCEU al foglio 18, particella 1208, sub. 47, piano T;
- Il sig. [redacted] attribuisse il diritto di godimento sulla propria quota di proprietà di tale abitazione fin quando vi avesse risieduto la figlia, ovvero fin quando la stessa non avrebbe raggiunto la completa indipendenza economica).

Per il bene oggetto di pignoramento trattasi di alloggio di edilizia economica e popolare realizzato su un'area edificabile per l'attuazione di un programma costruttivo di quaranta alloggi sociali ubicati all'interno del P.E.E.P. (Piano di zona di Edilizia Economica e Popolare), ex Legge 167/1962.

Osservazioni: Secondo l'Atto di Convenzione del 14/10/1993, stipulato tra il [redacted] e la [redacted] [redacted] l., le aree edificabili erano soggette a procedura espropriativa dal concessionario (Società Cooperativa Edilizia [redacted]), in nome e per conto del Comune di Floridia.

(Per una migliore comprensione si confrontino gli allegati Atto di Convenzione del 14/10/1993 e Atto di Convenzione del 28/07/1995).

Dall'Atto di Assegnazione di Alloggio Sociale della "Società Cooperativa Edilizia [redacted] s.r.l." del 31/10/2001, risulta il trasferimento della proprietà superficaria dell'unità immobiliare facente parte del complesso edilizio costituito da n. 40 alloggi. Ai sensi dell'art. 3 della L. n. 85 del 28/01/1994, il bene può essere alienato o locato decorsi i primi cinque anni dall'Atto di Assegnazione di Alloggio Sociale. (Per una migliore comprensione si confronti l'allegato Atto di Assegnazione di Alloggio Sociale della "Società Cooperativa Edilizia [redacted] s.r.l." del 31/10/2001).

Proprietari precedenti nel ventennio

- fino al 31/10/2001, (per il diritto di piena proprietà dell'area) e Cooperativa Edilizia Il Gabbiano (per il diritto di piena proprietà superficaria);
- dal 31/10/2001 al 14/03/2007, (per il diritto di piena proprietà dell'area), nato a Siracusa il 03/05/1972 (per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà superficaria in regime di comunione legale) e nata a Siracusa il 01/10/1971 (per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà superficaria in regime di comunione legale);
- dal 14/03/2007 ad oggi, (per il diritto di piena proprietà dell'area), nato a Siracusa il 03/05/1972 (per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà superficaria in regime di comunione ordinaria) e nata a Siracusa il 01/10/1971 (per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà superficaria in regime di comunione ordinaria e per la quota di 1/1 del diritto di abitazione).

Titolo di proprietà

- Atto di Assegnazione di Alloggio Sociale della "Società Cooperativa Edilizia Il Gabbiano a.r.l." (scrittura privata autenticata), stipulato presso il Notaio Arrigo Nunzio in data 31/10/2001 e trascritto a Siracusa il 14/11/2001 (Registro Particolare 13727 - Registro Generale 17276), tra la Società Cooperativa Edilizia Il Gabbiano a.r.l. e nato a Siracusa il 03/05/1972 (coniugato in regime di comunione legale dei beni);
- Sentenza n. (R.G. avente ad oggetto la cessazione degli effetti civili del matrimonio. La cessazione degli effetti civili del matrimonio avveniva anche alla condizione che:
 - alla sig.ra venisse assegnata l'abitazione coniugale sita in Florida alla Via Pinnone n. 140, iscritta al NCEU al foglio 18, particella 1208, sub. 47, piano T;
 - Il sig. attribuisse il diritto di godimento sulla propria quota di proprietà di tale abitazione fin quando vi avesse risieduto la figlia, ovvero fin quando la stessa non avrebbe raggiunto la completa indipendenza economica.

c) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico
dell'acquirente

Alla data del 16/05/2023 risultano:

Domande giudiziali e altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

- ATTO GIUDIZIARIO - ASSEGNAZIONE DOMICILIO CONIUGALE
a favore di nata a Siracusa il 01/10/1971 e contro l nato a
Siracusa il 03/05/1972
TRASCRITTA il 09/07/2007 al n° 16935 di Registro Generale e al n° 10787 di Registro
Particolare
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 5243/2006 del 14/03/2007
gravante su:
- Immobile Comune Floridia (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F.18 P.IIa 1208 Sub. 47**;

Osservazioni: Il diritto di abitazione si considera opponibile se la sua trascrizione è anteriore al pignoramento, mentre non lo è se successivo.

Vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico

Sullo stabile all'interno del quale è inserito il bene non risultano vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico.

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Dalle ispezioni ipocatastali eseguite non risultano trascritti atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.

Altri pesi e limitazioni d'uso

Trattasi di immobile gravato dal diritto di abitazione in favore del coniuge occupante.
Oggetto di esecuzione forzata è il solo diritto di piena proprietà superficiaria. La piena proprietà dell'area, infatti, è in testa al Comune di Floridia.
Dalle visure ipotecarie eseguite sul bene, non risultano trascritte affrancazioni dal vincolo del prezzo massimo di cessione e non risulta, inoltre, alcun atto trascritto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.
Purtroppo, come risulta dalla Nota del Comune di Floridia del 11/09/2023 (Prot. n. 42461/2023), per la mancanza della quota millesimale relativa all'immobile oggetto di pignoramento, non è possibile

procedere al calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'eliminazione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione e di locazione.

Osservazioni: Da un confronto, per le vie brevi, con l'amministratore pro-tempore, per il condominio nel quale è inserito l'immobile oggetto di pignoramento, non risultano redatte tabelle millesimali e la ripartizione delle spese avviene per quote in parti uguali.

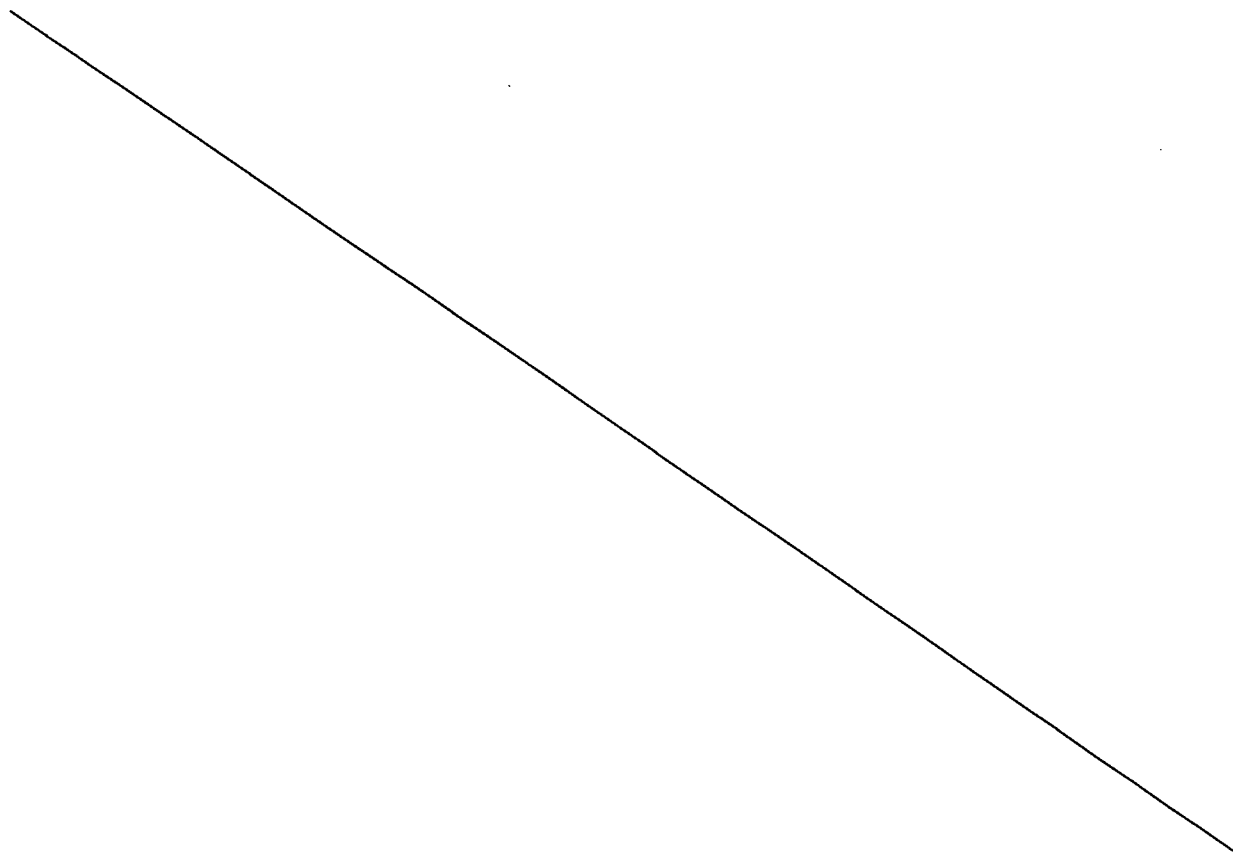
A seguito della redazione di tabelle millesimali, l'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere i costi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'eliminazione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione e di locazione, allo stato non quantificabili dal Comune di Florida.

Tali costi, generalmente, si attestano intorno a complessivi **euro 5.000,00**.

Inoltre, l'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere anche i seguenti costi:

- Costo per ottenimento di abitabilità pari ad euro 1.000,00 circa (sole Spese Tecniche escluse Spese Vive);
- Costo per aggiornamento catastale di toponomastica pari ad euro 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche).

Totale = 1.550,00 euro circa.



- IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
(Iscrizione di riferimento n. 434 del 1998)
a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. con sede in Siena
e contro Società Cooperativa Edilizia Il Gabbiano a.r.l. con sede in Floridia (SR) e
iscritto a Siracusa il 03/05/1972
ISCRITTA il 14/03/2018 al n° 3827 di Registro Generale e al n° 762 di Registro Particolare Pubblico Ufficiale ZOCCO GIUSEPPA Repertorio 67918 del 23/03/1998
gravante su:
- Immobile Comune Floridia (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F.18 P.IIa 1208 Sub. 47;**

- IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
(Iscrizione di riferimento n. 435 del 1998)
a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. con sede in Siena
e contro Società Cooperativa Edilizia Il Gabbiano A.R.I. con sede in Floridia (SR) e
iscritto a Siracusa il 03/05/1972
ISCRITTA il 14/03/2018 al n° 3834 di Registro Generale e al n° 768 di Registro Particolare Pubblico Ufficiale ZOCCO GIUSEPPA Repertorio 67919 del 23/03/1998
gravante su:
- Immobile Comune Floridia (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F.18 P.IIa 1208 Sub. 47;**

- IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
(Iscrizione di riferimento n. 1088 del 1999)
a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. con sede in Siena
e contro Società Cooperativa Edilizia Il Gabbiano A.R.I. con sede in Floridia (SR) e
iscritto a Siracusa il 03/05/1972
ISCRITTA il 06/05/2019 al n° 7770 di Registro Generale e al n° 953 di Registro Particolare Pubblico Ufficiale ARRIGO NUNZIO Repertorio 1301 del 07/05/1999
gravante su:
- Immobile Comune Floridia (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F.18 P.IIa 1208 Sub. 47;**

e) Altre informazioni per l'acquirente

Esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene

Dalle ispezioni catastali effettuate, non risultano censi, livelli o usi civici gravanti sul bene.

Spese condominiali ordinarie

L'immobile in oggetto risulta inserito all'interno di un condomino denominato "Il Gabbiano".

Da un confronto, per le vie brevi, con l'amministratore pro-tempore, per tale condominio non risultano redatte tabelle millesimali e la ripartizione delle spese avviene per quote in parti uguali.

La rata ordinaria condominiale mensile relativa all'appartamento, pertanto, corrisponde ad **euro 10,00**.

Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

Alla data del 07/06/2023 non risultano spese straordinarie deliberate.

Osservazioni: Le Assemblee condominiali del 06/12/2021 e del 21/07/2022 venivano chiuse con esito negativo, per mancanza del raggiungimento del numero necessario. Pertanto, i punti all'OdG non venivano discussi.

Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna

Relativamente all'immobile oggetto di perizia di stima e su richiesta del CTU, l'amministratore pro-tempore del condominio inoltra un documento contenente la situazione dei versamenti al 07/06/2023.

Da tale documento risultano le seguenti spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni:

- Conguaglio 2022 = **euro 3.661,99**;
- Quote Gennaio/Giugno 2023 = **euro 60,00**;
- Spese chiusura box 2019/2020 = **euro 3.241,15**;
- Assicurazione 2019/2022 = **euro 91,32**,

per un totale pari a euro 7.054,46.

f) Verifica edilizio – urbanistica, abitabilità del bene, destinazione urbanistica e
regolarità catastale

Regolarità edilizio – urbanistica

Dalle ricerche eseguite dal precedente CTU Ing. Matteo Fontana, sono risultati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 86 del 19/12/1996 (progetto di variante alla Concessione Edilizia n. 32 del 25/05/1996);
- Concessione Edilizia in variante del 25/02/2000, relativa a modifiche interne all'appartamento oggetto pignoramento;
- Concessione Edilizia n. 62 rilasciata il 11/11/2009.

Per il bene oggetto di pignoramento, non sono risultate difformità rispetto ai titoli abilitativi edilizi rilasciati.

Abitabilità del bene

Per lo stabile nel quale il bene risulta inserito, dalle ricerche eseguite dal precedente CTU Ing. Matteo Fontana, non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità/abitabilità.

L'eventuale aggiudicatario potrà procedere all'ottenimento di Abitabilità per il bene (Pratica SCA - Segnalazione Certificata di Agibilità).

- Costo per abitabilità: 1.000,00 euro circa (sole Spese Tecniche)

Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, sanzioni etc...).

Destinazione urbanistica del bene

Il bene, secondo il vigente PRG del Comune di Floridia, approvato con D.DIR. N. 330 del 23/06/2010, ricade in zona omogenea "C1" - "Aree di nuova edificazione - Edilizia residenziale pubblica esistente", ed è disciplinata dall' art.8.2 delle N.T.A..

Trattandosi di bene inserito all'interno di uno stabile, per lo stesso non si è ritenuto necessario produrre Certificato di Destinazione Urbanistica.

Regolarità catastale

Rispetto alla planimetria catastale presentata in data 24/02/2000 non sono state riscontrate difformità.

Il bene è ubicato alla Via Mariano Pinnone n. 140. In visura catastale risulta, però, il seguente indirizzo: Via Boschetto n. 4. Si dovrà procedere, pertanto, alla correzione mediante atto di aggiornamento per variazione di toponomastica.

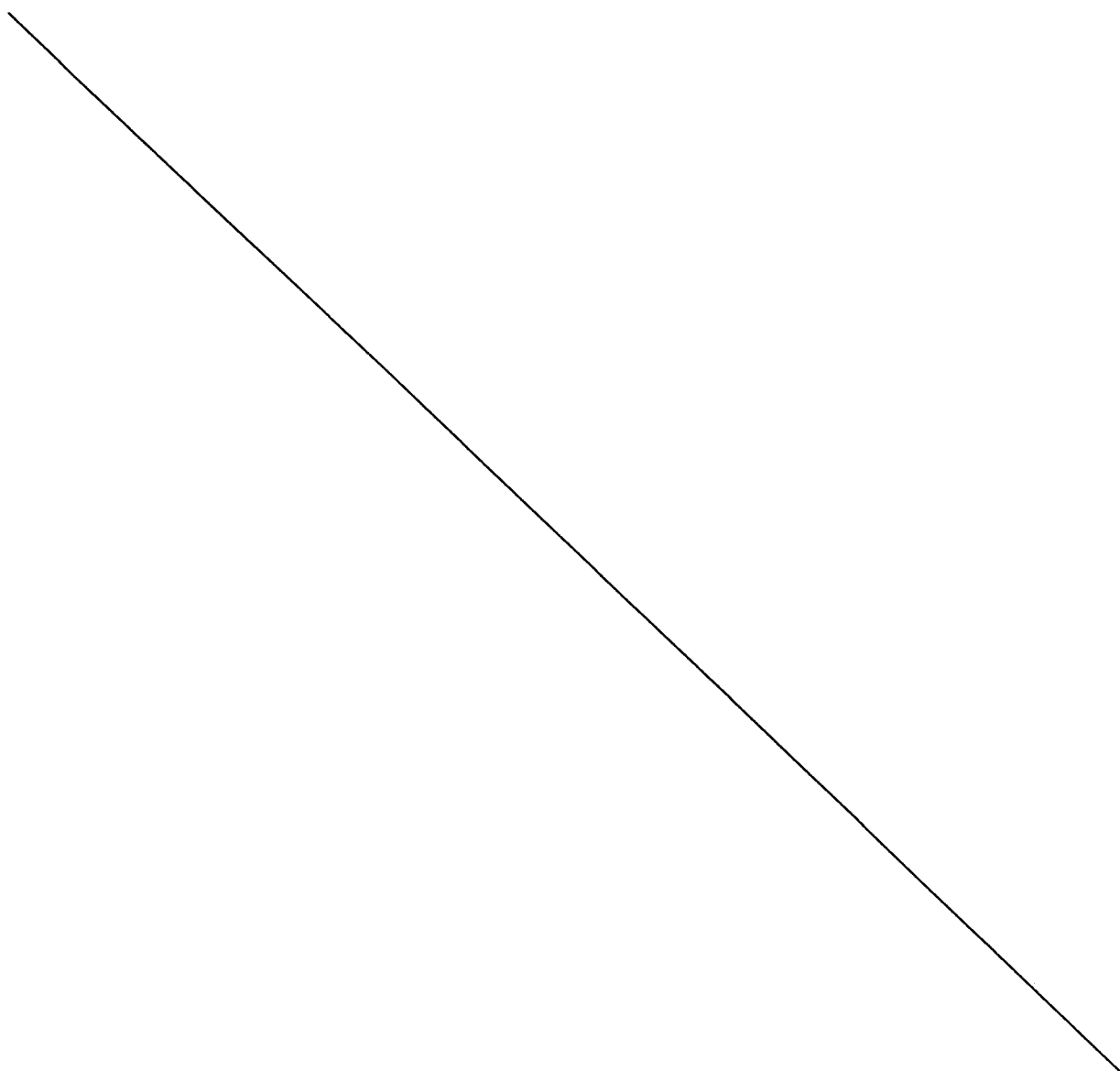
In visura catastale risulta la mancata voltura del bene al debitore ! a seguito dell'Atto di Assegnazione di Alloggio Sociale del 31/10/2001.

- Costo per aggiornamento catastale di toponomastica: 550,00 euro circa (Spese vive euro 50,00 + Spese Tecniche euro 500,00).

Si riassumono di seguito i costi che l'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere:

- Costo per ottenimento di abitabilità pari ad euro 1.000,00 circa (sole Spese Tecniche escluse Spese Vive);
- Costo per aggiornamento catastale di toponomastica pari ad euro 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche).

Totale = 1.550,00 euro circa.



g) Attestazione di prestazione energetica

Dal 07/06/2021 è possibile trasmettere un APE esclusivamente in forma digitale attraverso il portale APE-Sicilia. (<https://www.apesicilia.enea.it>).

La ricerca di Attestato di Prestazione Energetica è stata fatta sul portale siciliano dell'energia (<http://www.catastoenergetico.regione.sicilia.it>) all'interno della sezione Catasto Energetico Fabbricati - Visura APE (www.cefa.energia.sicilia.it/visura).

All'interno del citato sito, nella sezione Visura APE del Catasto Energetico Fabbricati, è possibile verificare l'esistenza di Attestato di Prestazione Energetica, regolarmente registrato, inserendo la provincia ed il comune dove è sito il bene ed i riferimenti catastali dello stesso.

Il sottoscritto CTU ha, così, provveduto alla ricerca di Attestato di Prestazione Energetica inserendo:

- Provincia: **SIRACUSA**;
- Comune: **FLORIDIA**;
- RIFERIMENTI CATASTALI OBBLIGATORI
- Foglio: **18**;
- Particella: **1208**;
- Subalterno: **47**;

Dalla ricerca con i parametri sopra citati, **il bene non risulta presente nell'archivio elettronico del catasto fabbricati.**

Con buona probabilità, **per il bene oggetto di pignoramento non è stato redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica.**

Si rende, quindi, necessario redigere Attestato di Prestazione Energetica.

Come risulta anche dal verbale delle operazioni peritali, per gli impianti presenti, la sig.ra [redacted] non risulta in possesso della relativa certificazione e/o dei libretti di impianto.

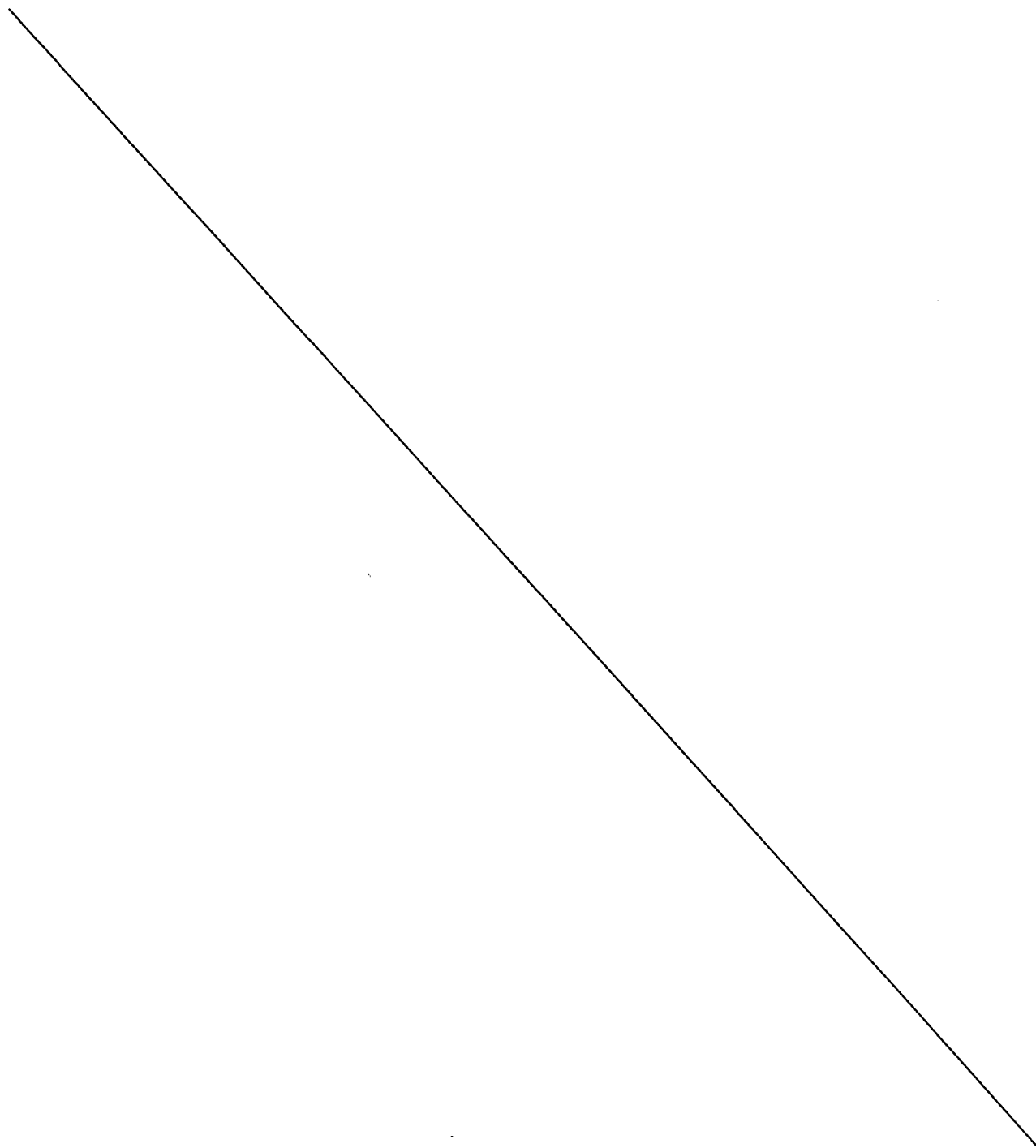
L'art. 6 comma 5 del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto di impianto debba essere allegato all'Attestato di Prestazione Energetica.

Il soggetto certificatore, fermo restando quanto stabilito dal suddetto comma, deve trasmettere, obbligatoriamente, il libretto di impianto compilato anche nella parte dell'eventuale rapporto di controllo di efficienza energetica in caso di presenza di rete di alimentazione attiva.

Poiché per l'impianto di condizionamento e la caldaia presenti all'interno dell'immobile non è stato possibile reperire i libretti di impianto, il sottoscritto CTU non ha potuto provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, con conseguente registrazione al Catasto Energetico Regionale.

La redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica potrà essere effettuata soltanto entrando in possesso di tali libretti di impianto. Nel caso il libretto di impianto non sia stato rilasciato o non risulti aggiornato, la compilazione dello stesso spetta al responsabile dell'impianto, cioè il proprietario oppure un eventuale terzo designato dal proprietario stesso.

Per le motivazioni di cui sopra, per il bene censito al Catasto Fabbricati al F. 18 P.IIa 1208 sub. 47, allo stato, **non è possibile redigere Attestato di Prestazione Energetica.**



h) Valutazione complessiva del bene

Trattandosi di un'esecuzione forzata e non di una vendita tra soggetti privati nel libero mercato, pur essendo oggetto di vendita un bene di edilizia convenzionata, lo stesso può essere venduto al valore di mercato.

Per le successive vendite tra privati il bene non potrà essere venduto al valore di mercato senza l'affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione.

Per giungere alla valutazione del bene oggetto di stima è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo.

Calcolo della superficie commerciale

La **superficie dei vani principali e degli accessori diretti** comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali è pari a **118,00 mq.**

La **superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento** (verande/balconi) è pari a **9,00 mq** (40% di 11,80 mq + 10,70 mq).

La **superficie commerciale** è, quindi, pari a **127,00 mq.**

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Il procedimento si basa sulla ricerca del più probabile valore venale del bene attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per beni di pari caratteristiche ed in discrete condizioni di manutenzione.

Il valore di mercato per immobili aventi caratteristiche tipologiche, epoca costruttiva e stato manutentivo pari a quello in oggetto e situati nella stessa zona di Floridia è di circa 930,00 €/mq.

Annuncio Immobiliare	Superficie	Valore di mercato	Valore di mercato tenendo conto dei margini di trattativa (-10%)	Valore di mercato al mq
N. 1 Via Mariano Pinnone (stesso comprensorio)	100 mq	115.000,00 €	103.500,00 €	1.035,00 €/mq
N. 2 Via Mariano Pinnone (stesso comprensorio)	122 mq	115.000,00 €	103.500,00 €	850,00 €/mq
N. 3 Via Romagnosi	115 mq	115.000,00 €	103.500,00 €	900,00 €/mq

Il valore del bene, pertanto, è

$$V = \text{€}/\text{mq } 930,00 \times 127,00 \text{ mq} = \text{€ } 118.110,00$$

Prezzo massimo di cessione

Secondo quanto riferito dai tecnici del Comune di Floridia, il prezzo massimo di cessione per il bene è pari a 584,19 €/mq.

Quindi, il prezzo massimo di cessione sarà pari ad euro **€ 74.192,13** (584,19 €/mq x 127,00 mq).

Dalle visure ipotecarie eseguite sul bene, non risultano trascritte affrancazioni dal vincolo del prezzo massimo di cessione e non risulta, inoltre, alcun atto trascritto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Purtroppo, come risulta dalla Nota del Comune di Floridia del 11/09/2023 (Prot. n. 42461/2023), per la mancanza della quota millesimale relativa all'immobile oggetto di pignoramento, non è possibile procedere al calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'eliminazione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione e di locazione.

Osservazioni: Da un confronto, per le vie brevi, con l'amministratore pro-tempore, per il condominio nel quale è inserito l'immobile oggetto di pignoramento, non risultano redatte tabelle millesimali e la ripartizione delle spese avviene per quote in parti uguali.

A seguito della redazione di tabelle millesimali, l'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere i costi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'eliminazione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione e di locazione, allo stato non quantificabili dal Comune di Floridia. Tali costi, generalmente, si attestano intorno a complessivi euro 5.000,00.

Valore locativo del bene

Il prezzo medio di locazione per immobili aventi caratteristiche tipologiche, epoca costruttiva e stato manutentivo pari a quello in oggetto e situati nella stessa zona di Floridia è di circa **400,00 €/mensili**.

Valutazione della quota (nel caso di quota indivisa)

Non trattasi di quota indivisa.

Stima finale del bene

Il valore venale del bene, al netto di:

- Costo per ottenimento di abitabilità = euro 1.000,00 circa (sole Spese Tecniche escluse Spese Vive);
- Costo per aggiornamento catastale di toponomastica = euro 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche);

- A seguito della redazione di tabelle millesimali, l'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere i costi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'eliminazione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione e di locazione, allo stato non quantificabili dal Comune di Floridia.

Tali costi, generalmente, si attestano intorno a complessivi euro 5.000,00,

è pari a **V = 111.560,00 euro** (euro 118.110,00 - euro 6.550,00).

Il valore del **Lotto Unico** è pari a **111.560,00 euro**.

6. Conclusioni

Si riassumono i risultati della Valutazione complessiva del Lotto Unico

Lotto Unico

Valore venale del bene = 118.110,00 euro;

Costo per ottenimento di abitabilità = euro 1.000,00 circa (sole Spese Tecniche escluse Spese Vive);

Costo per aggiornamento catastale di toponomastica = euro 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche);

- Costi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'eliminazione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione e di locazione, allo stato non quantificabili dal Comune di Floridia, ma, generalmente, attestati intorno a complessivi euro 5.000,00.

Valore finale = 111.560,00 euro.

Il sottoscritto CTU, ringrazia per la fiducia accordata e, ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione di stima completa di allegati, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice incaricato per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Siracusa, 11/09/2023

il C.T.U. : Arch. Cristina Intagliata



- **ALLEGATO 14_** Nota del Comune di Floridia del 11/09/2023 (Prot. n. 42461/2023), per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'eliminazione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione sull'immobile.