

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA:

Dati della procedura

PROCEDURA DI CONTENZIOSO N. R.Gen.330/2018

GIUDICE RELATORE: Dott. ssa Concita Cultrera

PROMOSSA DA:

Intesa San Paolo Group Services

PROCURATORE LEGALE:

Avv. S. Spagnolo, studio legale Spagnolo e associati, in C.so Italia 244 Catania;

CONTRO: Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.T.U. : Architetto e Dott. In Conservazione dei Beni Architettonici e Ambientali Quattropani Cristina,
Via Grimaldi N. 94, 96010 - Priolo Gargallo (SR)- Valutatore Certificato ICMQ;

Sintesi della relazione

Lotto A p.p. 6-18

BENE: Appartamento sito a Villasmundo- Melilli (SR) in Via Vittorio Emanuele n.177 scala B piano 3 interno 16 e superiore lastrico solare

VALORE STIMATO: € 113.000,00

Lotto B p.p. 19-27

BENE: Garage sito a Villasmundo- Melilli (SR) in Via Vittorio Emanuele n.177 scala B, piano terracantinato

VALORE STIMATO: € 6.665,00

Premessa

Con ordinanza del 26/12/2018, la sottoscritta Arch. Quattropani Cristina, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa e all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale è stata convocata a prestare giuramento in cancelleria per la sottoscrizione del verbale di accettazione d'incarico di stima del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa C. Cultrera, relativamente alla Procedura Esecutiva n.330/2018, sottoscritto in data 15/01/2018 (All.1).

Premesse

- In data 13/01/2006, Banca Intesa S.P.A. oggi Intesa s. paolo (creditore), ha stipulato con i Sig.ri [REDACTED] la somma di € 115.000,00 (giusto atto Notaio C. Messina in Siracusa repertorio n.50075 racc. 14291). A garanzia del predetto Mutuo è stata iscritta una ipoteca sugli immobili di proprietà dei debitori (di seguito descritti come beni pignorati);
- In data 10/04/2018 e 15/05/2018 ai debitori è stato notificato l'atto di precetto per il pagamento di € 44.275,55 oltre spese;
- In data 12/06/2018 è stato depositato presso il tribunale e notificato ai Sig.ri esecutati, l'atto di pignoramento per mezzo del quale sono stati posti ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni immobili:

Immobili facenti capo al Fascicolo di Vendita A

<< Appartamento ubicato al terzo piano, scala B, distinto con l'int.16, composto di vani quattro più accessori con la comproprietà in ragione di metà indivisa, del terrazzo soprastante l'appartamento suddetto, sito in Melilli frazione di Villasmundo, Via Vittorio Emanuele n.177 (ex Cda Corvo), nel N.C.E.U. al f. 15 p.lla 1208 sub20 vani 5,5 cat. A/3, e sub.21, lastrico solare >>;

Immobile facente capo al Fascicolo di Vendita B

<< Garage posto al piano seminterrato dell'immobile di via Vittorio Emanuele n.177 scala B esteso mq 18, i sito in Melilli frazione di Villasmundo, Via Vittorio Emanuele n.177 (ex Cda Corvo), nel N.C.E.U. al f. 15 p.lla 1208 sub40 cat. C/6 >>.

Controllata la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c., sottoscritta dal Notaio Antonio Trotta, in Pavia datata 13/09/2018 e avendo proceduto alla comunicazione, alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, della data d'inizio delle operazioni peritali (All.2), il C.T.U. ha dato seguito alle stesse.

La perizia

Le attività svolte

Per il corretto espletamento dell'incarico sono state condotte le attività necessarie per le indagini tecniche richieste, nel corso delle quali è stata formata o acquisita la seguente documentazione che integra, in allegato, la presente relazione:

- a) Studio delle produzioni legali;
- b) Sopralluoghi con rilevamento geometrico e fotografico degli immobili;
- c) Acquisizione documentazione catastale e ipotecaria reperita presso gli uffici amministrativi di competenza;
- d) Richiesta di documentazione urbanistica e documentazione presso gli uffici dell'UTC di Melilli;
- e) Acquisizione di atti notarili;

- f) Comunicazioni con le parti;
- g) Stesura della Relazione Peritale;
- h) Redazione di Attestato di Prestazione Energetica;
- i) Ricerca di mercato ed acquisizione atti notarili relativi agli immobili di confronto.

Nel prosieguo, quindi, si riferirà per punti sugli accertamenti effettuati in stretto riferimento ai quesiti come formulati dal G.E., che si riportano evidenziati in grigio all'apertura della trattazione degli stessi.

Il Sopralluogo

In data 21/01/2019, il perito ha provveduto a comunicare alle parti (a mezzo pec per l'Avvocato della parte creditrice e raccomandata a/r n.15346546167-1 e a/r n.15346546168-2 per i soggetti esegutati) (All.2), che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio alla data del 18/02/2019 e che il sopralluogo presso i beni sarebbe avvenuto in data 26/02/2019 ore 15:30.

Alla data e ora fissata il CTU, nonostante la raccomandata indirizzata al Sig. [REDACTED] è tornata indietro per compiuta giacenza si è recata presso l'appartamento di V. Vittorio Emanuele in Villasmundo-Melilli (ex c.da corvo) ove, in luogo degli esegutati ha trovato la Sig.ra [REDACTED]. Questi risultava locataria dell'immobile, in assenza di regolare contratto d'affitto, ed essendo ignara dell'esistenza dell'azione esecutiva gravante sui beni, non ha concesso, in quella data la possibilità di accedere presso gli stessi, riservando la possibilità di concordare una nuova data utile per il sopralluogo.

In data 21/02/2019, il G.E. ha nominato, in qualità di Custode l'Avvocato Stella Messina;

In data 28/02/2018, il C.T.U. ha presentato istanza di proroga di deposito della stima peritale, data l'impossibilità dell'accesso all'immobile, accordata dal G.E. in data 02/03/2019;

In data 10/04/2019, è stata svolta a prima udienza, durante la quale il G.E. ha fissato rinvio della stessa alla data del 16/10/2019.

In data 06/05/2019, previo accordi telefonici con l'inquilina dei beni Sig.ra [REDACTED] e avendo avuto cura di comunicare con il Custode Nominato, il C.T.U. si è nuovamente recata sui luoghi ove insistono i beni e alla presenza della Sig.ra [REDACTED] di una collaboratrice, alle ore 15:30 ha dato seguito alle operazioni di sopralluogo effettuate nell'appartamento, sul lastrico solare e nel garage. Le operazioni si sono svolte attraverso misurazioni degli ambienti, rilevazioni delle consistenze e dello stato di manutenzione, approfondimenti di natura impiantistica e documentazione fotografica. A termine delle predette operazioni è stato stilato il relativo verbale di sopralluogo, letto ai componenti, sottoscritto e chiuso alle ore 17:03. (All.3)

Acquisizione documentazione

Tale ricerca ha interessato:

- Acquisizione di Visure catastali, Ipotecarie, planimetrie catastali ed estratti di mappa;
- Acquisizione di documentazione urbanistica;
- Acquisizione di atto notarile;

3.I all' identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
3.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;
3.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 e avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l.1150/1942.

Risposta al quesito 3.I - 3.II:

**IMMOBILE DI CUI AL FASCICOLO DI VENDITA "A"
APPARTAMENTO**

Il bene, oggetto di pignoramento, identificato come Immobile A ed analizzato nel Fascicolo di vendita A, è un appartamento sito in Villasmundo, frazione di Melilli (SR), facente parte di un Complesso Edilizio residenziale, realizzato all'interno di un lotto di terreno prospiciente la Via Vittorio Emanuele, Palazzina B, precisamente civico 177. L'appartamento si trova al piano terzo dell'immobile interno 16. La verifica catastale effettuata interrogando l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio provinciale del Territorio, attraverso la determinazione di Visure storiche, ha evidenziato quanto segue:

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
Urban	15	1208	30	2		A/3	2	5,5 vani	Totale: 117 m ² Totale escluse aree scoperte**: 111 m ²	Euro 454,48	Variazione del 06/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA DEGLI OLEANDRI SNC piano: 3 interno: 16 scala: B.										
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti										

L'unità immobiliare composto dall'appartamento, a cui si accede per tramite di scala condominiale n. B, dotata di ascensore risulta confinante: a Nord-Est con vano scala e con proprietà **XXXXXX**, a nord e a sud con area libera, ad ovest con appartamento facente parte della Scala C. La planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate ufficio territoriale di Siracusa, ed allegata alle presente stesura, riporta **la rappresentazione dell'appartamento non conforme rispetto allo stato di fatto** rilevato dal C.T.U. . L'elaborato grafico a corredo dell'allegato 5, può ritenersi bozza utile per la rettifica dell'elaborato planimetrico.

I costi necessari allo scopo saranno valutati al paragrafo 4.VI-VII del fascicolo di vendita.

LASTRICO SOLARE

Associato all'unità immobiliare "appartamento" è presente anche il "lastrico Solare". Nello specifico si tratta dell'area a terrazzo che costituisce altresì il piano di copertura dell'interno immobile, comprensivo del torrino scala e di un vano accessorio.

La verifica catastale effettuata interrogando l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio provinciale del Territorio, attraverso la determinazione di Visure storiche, ha evidenziato quanto segue:

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
Urban	15	1208	21	2		lastrico solare					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/03/2015 protocollo n. SR0035976 in atti dal 20/03/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2074/1/2015)	
Indirizzo		VIA DEGLI OLEANDRI piano: 4 scala: B.										
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti										

Il lastrico solare risulta cointestato tra i Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] proprietario altresì dell'appartamento contiguo a quello pignorato posto al piano terzo.

L'atto notarile di compravendita (Allegato 7) specifica quale sia la porzione spettante ai Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] ovvero cit.: <<...e precisamente la parte soprastante l'appartamento.>>

IMMOBILE DI CUI AL FASCICOLO DI VENDITA "B"

Il bene, oggetto di pignoramento, analizzato nel Fascicolo di vendita B, è un garage posto al piano terra-seminterrato del complesso residenziale cui sono parte l'appartamento ed il lastrico solare. L'accesso al Box può essere di tipo carrabile, in questo caso si dovrà usufruire delle rampe poste alle estremità ovest ed est del lotto su cui insiste l'intero complesso edilizio e che trovano accesso diretto dalla Via Vittorio Emanuele. L'altro accesso all'area dei box auto può essere di tipo pedonale per tramite del vano scala che conducono al piano seminterrato e quindi ai locali ove sono allocati i Box.

Nel caso in esame, facendo riferimento alla porzione del complesso residenziale identificato con la Scala B, dall'uscita del vano scala, il box è posto frontalmente a questa ma slittato a sx di una unità.

Esso confina a nord con area di manovra, a sud con terrapieno ad est e ovest con i box auto limitrofi. La verifica catastale effettuata interrogando l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio provinciale del Territorio, attraverso la determinazione di Visure storiche, ha evidenziato quanto segue:

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 bene personale
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 bene personale

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	18	1105	40	2		C/6	6	18 m ²	Catastale Totale: 18 m ²	Euro 75,30	Verificata dal 09/11/2015 - Inverimento in misura dei dati di superficie

Indirizzo: VIA DEGLI OLEANDRI piano: 51.

Il bene, in esame confina: a Nord con Via Arsenale, a Sud ed Ovest con area condominiale, ad Est con sub.18

La planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate ufficio territoriale di Siracusa, ed allegata alle presente stesura, rappresenta l'immobile **non conforme** a quanto rilevato dal C.T.U. in fase di sopralluogo, per la presenza di un soppalco non dichiarato.

Risposta al quesito 3.III

Essendo il cespite composto da U.I. distinte è possibile proseguire nella definizione di due Fascicoli di Vendita rispettivamente Fascicolo A e Fascicolo B.

Risposta al quesito 4_ REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

4.I l'esatta Individuazione dei beni componenti il lotto, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
4.II una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

FASCICOLO DI VENDITA A

Appartamento sito in V. Vittorio Emanuele n.177/ immobile L1-Scala B, piano terzo interno 16 e relativa porzione di lastrico solare.

Risposta al quesito 4.I

L'appartamento posto al piano terzo-attico è identificato al N.C.E.U. al f.15 p.la 1208 sub.20, come precedentemente descritto, è posto al civico 177 Scala B, quarto terzo interno 16 ed è parte di un complesso condominiale. L'accesso avviene per tramite della Via Vittorio Emanuele, dalla quale ci si immette all'interno di un area condominiale ove insistono diversi corpi di fabbrica identificati con scala A-B-C- D-E. Dalla scala B per tramite di vano scala condominiale dotato di ascensore si giunge al piano ove insiste l'appartamento.

Risposta al quesito 4.II_Descrizione complessiva e sintetica dei beni



L'area su cui ricade l'immobile e ove insiste l'appartamento è stata oggetto di un'azione imprenditoriale che ha visto la realizzazione di un complesso residenziale costituito da n.5 palazzine a 4 elevazioni fuori terra più un piano cantinato. Ogni palazzina/Scala si compone di n.2 appartamenti per piano, per un totale di n. 8 unità per Scala, nello specifico la palazzina in oggetto è identificata come L1 corrispondente alla scala B.

DESCRIZIONE DEL BENE	
ANNO DI COSTRUZIONE	1987
ESPOSIZIONE	nord- sud
TIPOLOGIA EDILIZIA	Appartamento sito in edificio in linea a quattro elevazioni
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	- Struttura intelaiata in cemento armato; - Solai laterocementizi e copertura a falde; - Muriperimetrali in laterizi; - intonaco esterno del tipo livigni; - pavimentazione e rivestimenti sanitari in ceramica;
ALTEZZA INTERNA	H= 2,73
DISTRIBUZIONE INTERNA planimetria fuori scala (vedi All.)	<p>PIANTA TERZO PIANO - scala 1:100</p> <p>PIANTA QUARTO PIANO LASTRICO SOLARE - scala 1:100</p>
FINITURE	Medio-Buone
IMPIANTI	- impianto elettrico e idrico sottotraccia; - impianto di riscaldamento: impianto sottotraccia con predisposizione per sistema con radiatori attualmente fuori uso, sostituito dall'uso di pompe di calore; - produzione di ACS per tramite di boiler elettrico; - Cucina alimentata a gpl.
INFISSI	- Portone d'ingresso del tipo blindato; - porte interne in legno da capitolato; - infissi in alluminio con vetro singolo e sistema di oscuramento con avvolgibile in pvc.
STATO DI CONSERVAZIONE	sufficiente
ZONA E SERVIZI	Zona periferica con scarsità di e o attività di piccolo e grosso vicinato.

Risposta al quesito 4.III

4.III. l'individuazione dello stato di possesso dell'immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, verifichi la data della registrazione, la scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso di rilascio;

L'appartamento, alla data del sopralluogo risultava in uso alla Sig.ra [REDACTED] la quale abitava l'immobile in assenza di legittimo titolo. Tuttavia nella seduta di udienza del 10/04/2019, il G.E. ha accettato l'istanza di locazione avanzata dal Custode a favore della predetta Sig.ra [REDACTED] con il versamento della somma di € 280,00 mensili.

4.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 sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. Servitù pubbliche);

4.V l'indicazione dell'esistenza di formalità vincoli o 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, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. Quanto ai vincoli e agli 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:

- 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;

Risposta al quesito 4.IV-V

Dall'interrogazione dei registri della conservatoria di Siracusa, in riferimento ai beni oggetto del presente fascicolo sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi ispezioni complete All.5):

- ISCRIZIONE del 17/01/2006 - Registro Particolare 535 Registro Generale 1412 Pubblico ufficiale MESSINA CONCETTA Repertorio 30895/14291 del 13/01/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- ISCRIZIONE del 25/01/2008 - Registro Particolare 401 Registro Generale 2025 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. DISTACC. LENTINI Repertorio 2 del 17/01/2008, IPOTECA IUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; (riferibile alla sola quota del Sig. XXXXX [REDACTED] ½ per la p.lla 1208 sub 20 e ¼ per la p.lla 1208 sub 21);
- TRASCRIZIONE del 27/05/2008 - Registro Particolare 7987 Registro Generale 12064 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. DISTACC. AUGUSTA Repertorio 237 del 07/05/2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (riferibile alla sola quota del Sig. [REDACTED] ovvero ½ per la p.lla 1208 sub 20 e ¼ per la p.lla 1208 sub 21);
- ISCRIZIONE del 19/11/2010 - Registro Particolare 4932 Registro Generale 25141 Pubblico ufficiale COLTRARO GIAMBATTISTA Repertorio 6170/4540 del 16/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (riferibile alla sola quota del Sig. XXXX [REDACTED] proprietario della quota di ½ della p.lla 1208 sub 21);
- TRASCRIZIONE del 03/08/2018 - Registro Particolare 9102 Registro Generale 12682 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3005/2018 del 29/06/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

iii. altre informazioni per l'acquirente:

Il C.T.U. ha provveduto a contattare sia telefonicamente che a mezzo pec (come si evince dalle comunicazioni di cui all'All. 2), l'amministratore di condominio nella figura dell'Avv. Fabio Saggio, al fine di ottenere tutte le informazioni inerenti gli aspetti condominiali. Tuttavia dopo una iniziale disponibilità da parte del suddetto Avv.to la scrivente non è riuscita ad ottenere dallo stesso risposta alcuna.

4.VI. la verifica della regolarità edilizia ed 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;

4.VII in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma VI, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del presidente della repubblica del 6 giugno 2001, n.380 con, a specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso d'impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

Risposta al quesito 4.VI-VII

In data 18/02/2019, il C.T.U. previa comunicazione alle parti ha dato avvio a tutte le operazioni finalizzate all'acquisizione di documentazione legata alla procedura esecutiva. Tra le verifiche effettuate in data 12/04/2019 è stata presentata al protocollo dell'U.T.C. del comune di Melilli, un'istanza di accesso agli atti urbanistici, al fine di accertare la presenza di eventuali pratiche presentate a nome e per conto dei soggetti eseguiti o riferibili all'immobile oggetto di stima e definire la condizione urbanistica dello stesso. (All.4)

La ricerca della documentazione urbanistica relativa all'immobile ha portato alle seguenti risultanze:

- La palazzina cui sono parte i beni oggetto di esecuzione, identificato come edificio L1 è stato realizzato con una prima Concessione Edilizia n. 67 del 09/05/1988 pratica n.119 in nome e per conto della ditta [REDACTED]
- In data 17/07/1990 è stata rilasciata una seconda Concessione Edilizia, la n. 95 pratica n.30 per la "Variante all'edificio L1 di civile abitazione, per convenzionamento ex art.7-8 della legge 10/77"
- In data 04/09/1972 è stata rilasciata una terza Concessione Edilizia, la n. 90 pratica n.30 è stata rilasciata una seconda Concessione Edilizia, la n. 90 pratica n.58, per la "Variante in corso d'opera all'edificio L1 concernente lievi modifiche al piano cantinato, lievi modifiche interne e ai prospetti";

Dal confronto effettuato tra l'elaborato planimetrico a corredo dell'ultimo titolo edilizio (All. 4), nello specifico la tav.n.4, ed lo stato dei beni così come riportato nelle tavole del rilievo (All. 6), è possibile rilevare quale unica discrepanza di rilievo, la chiusura di una finestra prospiciente la via degli oleandri, che tuttavia è stata murata solo dall'interno dell'appartamento, non inficiando quindi la modifica del prospetto. Ai fini dell'ottenimento del certificato di abitabilità sarà necessario ripristinare la predetta buca, come da progetto.

La ricerca dei titoli urbanistici ha evidenziato come **l'immobile sia privo del certificato di Agibilità/Abitabilità**, risultano invece i seguenti atti propedeutici all'ottenimento dello stesso:

- Collaudo delle opere in C.A. (denuncia n.13952 del 05/02/1992 a firma del calcolista nonché D.L. Arch. Antonino Anzaldo);
- Certificato di conformità n.187166 rilasciato dal Genio Civile di Siracusa in data 28/05/2013.

Conclusioni

Per l'ottenimento del certificato di Agibilità sarà necessario presentare una pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità parziale, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera i del D.lgs n.16/2016, a firma di un tecnico abilitato e corredato oltre che dai suddetti certificati anche dai seguenti documenti:

1. Attestazione di regolare allaccio idrico e fognario;
2. Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici, rilasciata da ditta specializzata;
3. Attestato di prestazione energetica;

4. Aggiornamento catastale, da effettuarsi tramite procedura Docfa a seguito del ripristino della bucatura.

I costi necessari all'ottenimento della suddetta pratica, possono riassumersi come segue:

- € 1100,00 per il ripristino della bucatura chiusa comprensiva di opere di demolizione, ricollocazione d'infisso e opere di finitura;
- € 800,00 (oltre iva e cassa se dovuti) per la presentazione della pratica S.C.A e l'ottenimento della documentazione di cui ai punti 1-3, oltre ai diritti e marche da bollo riassumibili in circa € 80,00;
- € 500,00 (circa) per il documento di cui al punto 2;
- € 150,00 per il documento di cui al punto 3;
- €250,00 +50 di spese fisse per l'aggiornamento catastale.

Riassumendo, i costi per l'ottenimento del certificato di abitabilità saranno di circa **€ 3.000,00**

4.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 art. 6co I e 3 co.II lettera a) del dlgs 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, co 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 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 mq; 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 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

Risposta al quesito 4.VIII

L'Interrogazione del catasto energetico ha evidenziato che non sono presenti certificati di Attestato di Prestazione Energetica relativi all'appartamento pertanto il C.T.U. ha provveduto a redigerlo ponendolo in allegato alla presente relata (All. 8).

4.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 ed il valore complessivo, l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per 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 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 locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

Risposta al quesito 4.IX_ criteri utilizzati

Alla luce di quanto esposto nei paragrafi precedenti si procederà alla valutazione immobiliare del bene che mira alla definizione della stima di un valore finale.

La valutazione proposta si pone come rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi condivisibili e replicabili basati sugli *Standard Internazionali e Nazionali* (IVS- RICS- European Valuation Standard 2016-Linee Guida ABI).

Nel caso in esame per la valutazione del cespite è stato utilizzato il metodo del Market Comparison Approach (MCA), che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel Subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del Subject.

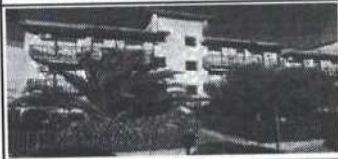
Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del Subject.

I dati immobiliari reperiti per la presente stima sono riferibili a veri dati di mercato di immobili compravenduti recentemente. Nello specifico sono stati reperiti i dati relativi a due unità immobiliari ricadenti all'interno dello stesso segmento di mercato e aventi caratteristiche similari (All.9).


Entrambi gli immobili di riferimento si trovano nello stesso quartiere posto nella periferia di Villasmundo, caratterizzato da complessi di edifici multipiano a carattere prettamente residenziale.

Per entrambi, similmente che per il Subject, sono state analizzate le caratteristiche quantitative e qualitative principali (riportate nelle schede di riferimento).

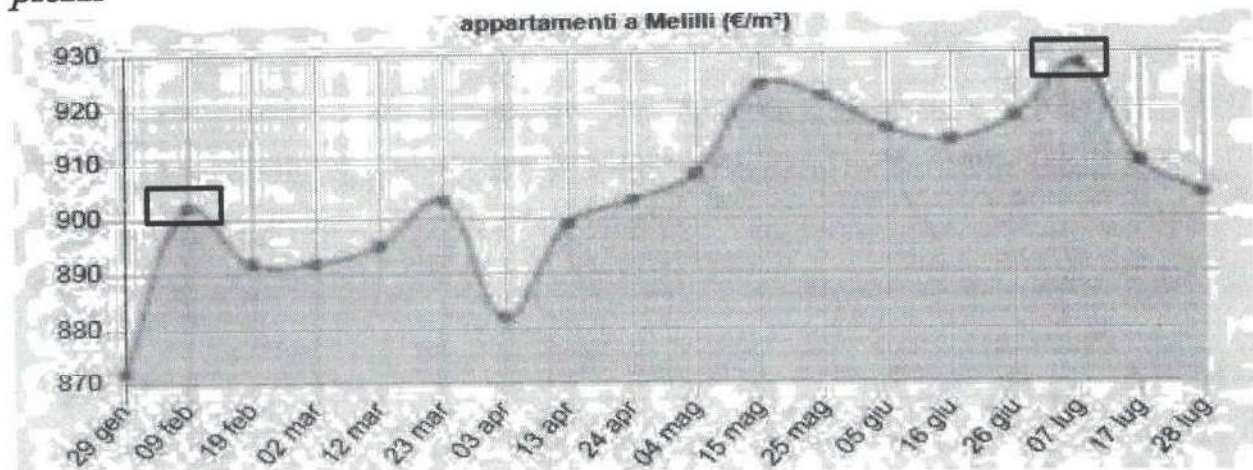
TAB.1				
Subject	Appartamento e lastrico solare, al piano terzo attico, in V.Vittorio Emanuele n.177 Pal.L1, scala B interno 16- Piano Quarto			
rif. catastali	F 15	P.lla 1208	sub 20-21	A/3-
Provenienza	Atto di compravendita Notaio C. Messina (Augusta) rep. 30894 racc.14290			
Catarratteristiche quantitative				
data	DAT			
Sup. Principale	SUP	111,67	mq	
Sup. Bal.	SBAL	22,82	mq	
Servizi igienici	SERV.	1		
Sup. dep (1/2)	SDEP	5,58	mq	
S. lastrico solare	SLAST	106,2	mq	
stato di manutenzione esterna (1-pessimo 2-sufficiente 3- discreto 4- buono)	STMe	2		
stato di manutenzione interna (1-pessimo 2-sufficiente 3- discreto 4- buono)	STMi	2		

TAB.2				
Comparabile A	Appartamento al piano secondo scala D edif. 57, presso il fabbricato condominiale sito in Melilli, frazione di Villasmundo, Via Delle Camelie civ. 8 interno n.23			
inquadramento				
rif. catastali	F15	P.lla 1264	sub 31	A/3
Provenienza	Atto di compravendita Notaio Guarino Nicola (SR) rep. 19,642			
Caratteristiche quantitative				
Data	DAT	5	mesi	
prezzo d'acquisto	PRZ	€	49.000,00	
Sup. Principale	SUP	108	mq	
Sup. Bal.	SBAL	6	mq	
Servizi igienici	SERV	2		
Sup. dep (1/2)	SDEP	0		
S. lastrico solare	SLAST	0		
stato di manutenzione esterna (1-pessimo 2-sufficiente 3- discreto 4- buono)	STMe	3		
stato di manutenzione interna (1-pessimo 2-sufficiente 3- discreto 4- buono)	STMi	3		

TAB.3

Comparabile B	Appartamento facente parte del complesso condominiale sito in Melilli Fraz. Di Villasmundo C.da corvo, v.le Vittorio Veneto n.183. scala E.			
inquadramento				
	F 15	P.lla 1088	sub 24	A/3
Provenienza	Atto di compravendita Notaio S. La Ciura (Lentini) rep. 25869 racc.11832			
Caratteristiche quantitative				
Data	DAT	5	mesi	
prezzo d'acquisto	PRZ	€	35.000,00	
Sup. Principale	SUP	113	mq	
Sup. Bal.	SBAL	6	mq	
Servizi igienici	SERV	2		
Sup. Lastr.	SLAST	0	mq	
Sup. Dep	SDEP	0	mq	
stato di manutenzione esterna (1-pessimo 2-sufficiente 3-discreto 4- buono)	STMe	2		
stato di manutenzione interna (1-pessimo 2-sufficiente 3-discreto 4- buono)	STMi	2		

Analisi andamento del mercato e determinazione del saggio di variazione dei prezzi



Fonte: mercato immobiliare.it

$$\text{Calcolo saggio} = \frac{928 - 902}{902} * 100 = + 2,88 \% \text{ nell'arco di 6 mesi}$$

Indici ed altre informazioni mercantili

TAB.4		
Indici mercantili		
Indici	Acronimo	valori
Saggio di variazione dei prezzi (ultimi 6 mesi)	DAT	-2,88
Rapporto mercantile balconi	π_{bal}	0,5
rapporto mercantile Sup Lastrico solare	π_{lastr}	0,1
rapporto mercantile Sup Dep.	π_{dep}	0,25
rapporto mercantile Liv. Piano	π_{liv}	0,1
Costo ristrutturazione EST(dal livello 1 a livello 2)	STMest	€ 7.200,00
Costo ristrutturazione INT(dal livello 1 a livello 2)	STMint	€ 3.500,00

la valutazione dei beni_ calcolo delle superfici

In riferimento alla realtà immobiliare italiana ed ai criteri adottati a livello europeo, i criteri di misurazione delle superfici sono riferibili a tre diverse metodologie di misura: Superficie esterna Lorda, Superficie interna Lorda e Superficie interna Netta. Nel caso *de quò* sarà calcolata la Superficie esterna Lorda (SEL), ovvero l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento, desunta dalla restituzione cad del rilievo geometrico effettuato in fase di sopralluogo dell'immobile.

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili.

Occorre inoltre puntualizzare che per quel che concerne la misura delle superfici dei comparabili, queste sono state desunte dai dati della sup. commerciale fornita dalla visura storica, mentre quella del subject è stata rilevata.

$$S_1 + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot S_i$$

Dove S_1 : Superficie principale

π_i : rapporto mercantile superficciario*

* ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138

TAB.5 Immobile oggetto di stima-Subject				
Metodo di misura	Dati geometrici misurati e restituiti al cad			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata	Indice	Sup. Commerciale
Sup. principale	SUP	111,67	1	111,67
Sup. Balconi	BAL	22,82	0,5	11,41
Sup Lastr.	LASTR	106,2	0,05	5,31
Sup. Dep.	DEP.	5,58	0,1	0,558
Totale superficie mq				128,95

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata	Indice	Sup. Commerciale
Sup. principale	SUP	108	1	108
Sup. Balconi	BAL	6	0,5	3
Sup Lastr	LASTR	0	0,05	0
Sup Dep	DEP	0	0,25	0
Totale superficie mq				111

TAB. 5.2 Comparabile B				
Metodo di misura	Dati catastali			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata	Indice	Sup. Commerciale
Sup. principale	SUP	113	1	113
Sup. Balconi	BAL	6	0,5	3
Sup Lastr	LASTR	0	0,05	0
Sup Dep	DEP	0	0,25	0
Totale superficie mq				116

La valutazione dei beni Stima

Per applicare il sistema M.C.A. sarà necessario effettuare degli aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparabili) in riferimento all'immobile oggetto di stima (Subject). Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari.

6. TABELLA DATI			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		subject
	Comparabile A	Comparabile B	S
Prezzo totale PRZ (euro)	35.000,00	35.000,00	
dati DAT (mesi)	5	5	0
superficie SUP (mq)	108,00	113,00	111,67
Balconi BAL (mq)	6,00	6,00	22,82
Superficie LASTR (mq)	0,00	0,00	106,20
Sup DEP (mq)	0,00	0,00	5,58
Servizi SER (n)	2	2	1
livello del piano LIV (n)	2	1	3
Stato manut est. STMe (n)	2	1	1
Stato manut int. STMi (n)	2	2	1

7. ANALISI PREZZI MARGINALI			FORMULE
Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	
p(DAT) (euro/mese)	-16.800,00	-16.800,00	$PRZ \cdot i / 6$
p(SUP) (euro/mq)	301,72	301,72	$p_i = \frac{P}{S_i + \sum_{j=1}^k \pi_j \cdot S_j}$
p(BAL) (euro/mq)	150,86	332,59	$p_i = p_1 \cdot \pi_i$
p(LASTR)/p(SUP) (euro/mq)	15,09	110,86	$p_i = p_1 \cdot \pi_i$
p(DEP)/p(SUP) (euro/mq)	30,17	277,16	$p_i = p_1 \cdot \pi_i$
p(SER) (euro)	6.600,00	6.600,00	$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$
p(LIV) (euro)	350	350	$r_{t-1} = R_t \cdot \frac{t}{1+t}$
p(STMe) (euro)	3.500,00	3.500,00	Da1a 2
p(STMi) (euro)	1.000,00	1.000,00	Da1a 2

8. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B
PRZ (euro)	35.000,00	35.000,00
DAT (euro)	84.000,00	84.000,00
SUP (euro)	1.107,33	-401,29
BAL (euro)	2.537,50	2.537,50
LASTR (euro)	1.602,16	1.602,16
DEP (euro)	168,36	168,36
SER (euro)	-6.600,00	-6.600,00
LIV (euro)	350,00	700,00
STMe (euro)	-3.500,00	0
STMi (euro)	-1.000,00	0
PREZZI CORRETTI	113.665,34	117.006,72

Eseguita l'analisi dei prezzi marginali, riferita alle caratteristiche immobiliari, secondo il MCA si procede alla compilazione della Tabella di valutazione (tab.8), nella quale si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (comparabili) e l'immobile da valutare (subject). Per ogni caratteristica si riporta il prodotto tra la differenza degli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale della caratteristica. Tale operazione rappresenta l'aggiustamento del prezzo rilevato e la determinazione dei canoni corretti. A livello concettuale i prezzi corretti rappresentano il prezzo che avrebbe avuto sul mercato l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quelli di confronto.

La valutazione dei beni verifica attendibilità prezzo stimato e Sintesi Estimativa

La sintesi estimativa viene effettuata a questo punto con l'intento di definire un unico risultato in riferimento ai prezzi corretti ed alla verifica dei risultati ottenuti attraverso il test della divergenza percentuale.

La divergenza percentuale assoluta $d\%$ si calcola tra il prezzo corretto massimo V_{max} ed il prezzo corretto minimo V_{min} ,

$$d\% = \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \cdot 100$$

Il test si considera superato se $d\% \leq 3-5\%$

Variazione d %	$\frac{117.006,72 - 113.665,34}{113.665,34} \cdot 100 = 2,94\%$	VERIFICATA
----------------	-----------------------------------------------------------------	------------

Sintesi Estimativa- Reconciliation

PREZZI CORRETTI	113.665,34	117.006,72
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE ARROTONDATO	€ 116.000,00	

Valore d'asta

Valore stimato con <i>MCA</i>	€ 116.000,00
Regolarizzazioni per difformità urbanistiche par. 4.VI-VII	- € 3.000,00
Valore di mercato arrotondato € 113.000,00 (euro centotredicimila/00)	

Determinazione del Valore Locativo

Per quanto riguarda la determinazione di un congruo prezzo di locazione, i criteri di stima utilizzati, sempre secondo gli *Standard Internazionali di Valutazione*, sono quelli del **Metodo della capitalizzazione diretta** (*Direct Capitalization*), che converte, in modo diretto il reddito di un immobile nel Valore di Mercato (V), dividendo il reddito annuo (R) per il saggio di Capitalizzazione (i):

$$V = \frac{R}{i}$$

Nel caso in esame avendo già determinato il valore dell'immobile sarà sufficiente determinare la percentuale del saggio di capitalizzazione ed applicare la formula inversa per ottenere il reddito: $R = V * i$

Ricerca del saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione può essere ricercato con diverse metodologie tra le quali attraverso il rapporto tra il reddito ed il prezzo di mercato degli immobili. Al fine si sono utilizzati come strumenti di ricerca i parametri e valori utilizzati relativamente ai canoni d'affitto ed ai prezzi di mercato forniti dalla banca dati dell'OMI che essendo un osservatorio redatto dall'Agenzia dell'Entrate, riporta valori attendibili, allo scopo, in quanto desunti dagli atti ivi depositati, nello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Valori OMI 2018/1
Comune MELILLI (SR)
Zona OMI E1/Suburbana/VILLASMUNDO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/V)
Tipologia edilizia	Stato	Min Max
Abitazioni civili	Normale	5,54% 5,21%
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,53% 5,00%

Pertanto il saggio annuo di capitalizzazione si può desumere pari $i = 4,76\%$

Ne discende che il valore locativo annuo dell'immobile è pari a

$R = V * i = € 116.000,00 * 0,0476 = €/\text{anno } 5.500,00$ (arrotondati) (diconsi euro cinquemilacinquecento)

2.i) nel caso della quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile e identificati, in caso affermativo, gli elementi che porterebbero ad essere separati in favore della procedura.;

L'immobile risulta di proprietà:

1/2 del Sig. entrambi eseguiti;

4.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;

4.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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

Risposta al quesito 4.X e 4.XI: negativa

Risposta al quesito 4_ REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

4.I l'esatta Individuazione dei beni componenti il lotto, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
4.II una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

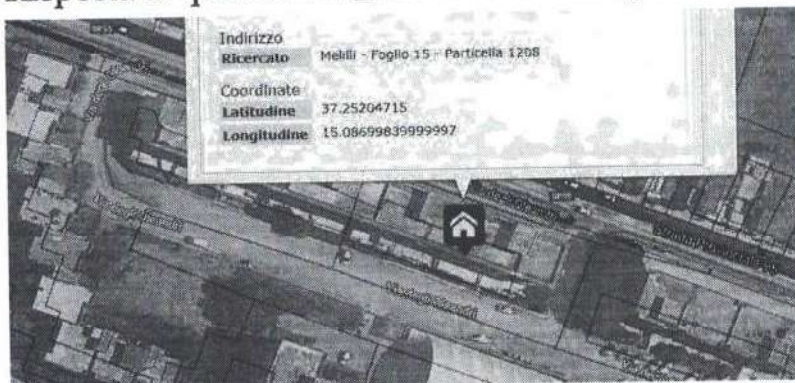
LOTTO DI VENDITA B

Garage sito in V. Vittorio Emanuele edificio L1- Scala B, piano terra-cantinato

Risposta al quesito 4.I

Il garage posto al piano terra-seminterrato è identificato al N.C.E.U. al f.15 p.lla 1208 sub.40, è parte di un complesso condominiale, nello specifico dell'edificio L1. L'accesso avviene per tramite della Via Vittorio Emanuele, dalla quale per tramite di rampa si scende alla quota semi-interrata ed alla "galleria" ove insistono tutti i locali garage del complesso condominiale. L'accesso va tale area viene garantito altresì dalle singole scale condominiali.

Risposta al quesito 4.II_Descrizione complessiva e sintetica dei beni



L'area su cui ricade l'immobile e ove insiste l'appartamento è stata oggetto di un'azione imprenditoriale che ha visto la realizzazione di un complesso residenziale costituito da n.5 palazzine a 4 elevazioni fuori terra più un piano cantinato. Ogni palazzina/Scala si compone di n.8 locali garage ed alcuni locali tecnici.

DESCRIZIONE DEL BENE	
ANNO DI COSTRUZIONE	1987
ESPOSIZIONE	nord- sud
TIPOLOGIA EDILIZIA	Garage sito in edificio in linea
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	-Struttura intelaiata in cemento armato; - scala in ferro - sopraluce con tubolari in ferro e tavolato di abete;
ALTEZZA INTERNA	H= 4,39
DISTRIBUZIONE INTERNA - planimetria fuori scala (vedi All.6)	
FINITURE	Mediocri
IMPIANTI	- impianto elettrico a vista:
INFISSI	- saracinesca in alluminio del tipo basculante con sopraluce; - infissi in ferro.
STATO DI CONSERVAZIONE	sufficiente
ZONA E SERVIZI	Zona periferica con scarsità di e o attività di piccolo e grosso vicinato.

Risposta al quesito 4.III

4.III. *l'individuazione dello stato di possesso dell'immobile, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, verifichi la data della registrazione, la scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso di rilascio;*

L'immobile, alla data del sopralluogo risultava in uso alla Sig.ra [redacted] la quale abitava sia l'appartamento, di cui al lotto di vendita A ed aveva accesso al locale garage, in assenza di legittimo titolo. Tuttavia nella seduta di udienza del 10/04/2019, il G.E. ha accettato l'istanza di locazione

avanzata dal Custode a favore della predetta Sig.ra [REDACTED] solamente per l'appartamento, pertanto il locale garage risulta gestito dal custode.

4.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 sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. Servizi pubbliche);

4.V l'indicazione dell'esistenza di formalità vincoli o 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, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. Quanto ai vincoli e agli 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:

- 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;

Risposta al quesito 4.IV-V

Dall'interrogazione dei registri della conservatoria di Siracusa, in riferimento ai beni oggetto del presente fascicolo sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi ispezioni complete All.5):

- ISCRIZIONE del 17/01/2006 - Registro Particolare 535 Registro Generale 1412 Pubblico ufficiale MESSINA CONCETTA Repertorio 30895/14291 del 13/01/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- ISCRIZIONE del 25/01/2008 - Registro Particolare 401 Registro Generale 2025 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. DISTACC. LENTINI Repertorio 2 del 17/01/2008, IPOTECA IUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; (riferibile alla sola quota del Sig. [REDACTED] 1/2 per la p.lla 1208 sub 20 e 1/4 per la p.lla 1208 sub 21);
- TRASCRIZIONE del 27/05/2008 - Registro Particolare 7987 Registro Generale 12064 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. DISTACC. AUGUSTA Repertorio 237 del 07/05/2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (riferibile alla sola quota del Sig. [REDACTED] ovvero 1/2 per la p.lla 1208 sub 20 e 1/4 per la p.lla 1208 sub 21);
- ISCRIZIONE del 19/11/2010 - Registro Particolare 4932 Registro Generale 25141 Pubblico ufficiale COLTRARO GIAMBATTISTA Repertorio 6170/4540 del 16/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (riferibile alla sola quota del Sig. [REDACTED] proprietario della quota di 1/2 della p.lla 1208 sub 21);
- TRASCRIZIONE del 03/08/2018 - Registro Particolare 9102 Registro Generale 12682 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3005/2018 del 29/06/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

iii. altre informazioni per l'acquirente:

Il C.T.U. ha provveduto a contattare sia telefonicamente che a mezzo pec (come si evince dalle comunicazioni di cui all'All. 2), l'amministratore di condominio nella figura dell'Avv. Fabio Saggio, al fine di ottenere tutte le informazioni inerenti gli aspetti condominiali. Tuttavia dopo una iniziale

4.VI. la verifica della regolarità edilizia ed 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;

4.VII in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma VI, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del presidente della repubblica del 6 giugno 2001, n.380 con, a specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso d'impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

disponibilità da parte del suddetto Avv.to la scrivente non è riuscita ad ottenere dallo stesso risposta alcuna.

Risposta al quesito 4.VI-VII

In data 18/02/2019, il C.T.U. previa comunicazione alle parti ha dato avvio a tutte le operazioni finalizzate all'acquisizione di documentazione legata alla procedura esecutiva. Tra le verifiche effettuate in data 12/04/2019 è stata presentata al protocollo dell'U.T.C. del comune di Melilli, un' istanza di accesso agli atti urbanistici, al fine di accertare la presenza di eventuali pratiche presentate a nome e per conto dei soggetti eseguiti o riferibili all'immobile oggetto di stima e definire la condizione urbanistica dello stesso. (All.4)

La ricerca della documentazione urbanistica relativa all'immobile ha portato alle seguenti risultanze:

- La palazzina cui sono parte i beni oggetto di esecuzione, identificato come edificio L1 è stato realizzato con una prima Concessione Edilizia n. 67 del 09/05/1988 pratica n.119 in nome e per conto della ditta Secor Spa;
- In data 17/07/1990 è stata rilasciata una seconda Concessione Edilizia, la n. 95 pratica n.30 per la "Variante all'edificio L1 di civile abitazione, per convenzionamento ex art.7-8 della legge 10/77"
- In data 04/09/1972 è stata rilasciata una terza Concessione Edilizia, la n. 90 pratica n.30 è stata rilasciata una seconda Concessione Edilizia, la n. 90 pratica n.58, per la "Variante in corso d'opera all'edificio L1 concernente lievi modifiche al piano cantinato, lievi modifiche interne e ai prospetti";

Dal confronto effettuato tra l'elaborato planimetrico a corredo dell'ultimo titolo edilizio (All. 4), nello specifico la tav.n.4, ed lo stato dei beni così come riportato nelle tavole del rilievo (All. 6), è possibile rilevare quale unica discrepanza di rilievo, la presenza di una zona soppalcata utilizzata a deposito. Data la realizzazione di predetta struttura in assenza di qualsiasi verifica strutturale, il C.T.U. ritiene meno costoso addivenire allo smontaggio dello stesso al fine di rendere conforme il bene sia in riferimento alla documentazione urbanistica che a quella catastale, al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità.

La ricerca dei titoli urbanistici ha evidenziato come **l'immobile sia privo del certificato di Agibilità/Abitabilità**, risultano invece i seguenti atti propedeutici all'ottenimento dell'agibilità:

- Collaudo delle opere in C.A. (denuncia n.13952 del 05/02/1992 a firma del calcolista nonché D.L. Arch. Antonino Anzaldo);
- Certificato di conformità n.187166 rilasciato dal Genio Civile di Siracusa in data 28/05/2013.

Conclusioni

Per l'ottenimento del certificato di Agibilità sarà necessario provvedere allo smontaggio del soppalco e presentare una pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità parziale, ai sensi dell'art. 3 comma 1

lettera i del D.lgs n.16/2016, a firma di un tecnico abilitato e corredato oltre che dai suddetti certificati anche dai seguenti documenti:

1. Adeguamento a norma e dichiarazione di conformità degli impianti elettrici, rilasciata da ditta specializzata;

I costi necessari all'ottenimento della suddetta pratica, possono riassumersi come segue:

- € 500,00 per il ripristino del locale garage come da progetto approvato;
- € 600,00 (oltre iva e cassa se dovuti) per la presentazione della pratica S.C.A e l'ottenimento della documentazione di cui ai punti 1-3, oltre ai diritti e marche da bollo riassumibili in circa € 80,00;
- € 500,00 (circa) per il documento di cui al punto 1;
- Riassumendo, i costi per l'ottenimento del certificato di abitabilità saranno di circa € 1.680,00

4.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 art. 6co I e 3 co.II lettera a) del dlgs 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, co 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 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 mq; 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 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

Risposta al quesito 4.VIII

L'immobile rientra nella casistica di 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, eccc...Pertanto non è necessario che venga dotato di A.P.E.

4.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 ed il valore complessivo, l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per 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 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 locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

Risposta al quesito 4.IX_ *criteri utilizzati*

Alla luce di quanto esposto nei paragrafi precedenti si procederà alla valutazione immobiliare del bene che mira alla definizione della stima di un valore finale.

L'assenza di dati riferibili a comparabili desunti da recenti atti di compravendita non consente al C.T.U. di applicare del metodo di stima basato sugli *Standard Internazionali e Nazionali (IVS- RICS- European Valuation Standard 2016-Linee Guida ABI)*.

Nel caso in esame, quindi sarà utilizzato il metodo comparativo di matrice empirica ed il metodo della capitalizzazione del reddito.

Nella stima, si è tenuto conto dell'attuale stato di conservazione, delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti ed alla destinazione d'uso, oltre a considerare le caratteristiche estrinseche quali la posizione territoriale in riferimento alla presenza di eventuali servizi pubblici collettivi e di parcheggio.

Alla luce della documentazione rinvenuta e delle considerazioni fin ora effettuate sull'immobile, è possibile affermare che il bene si colloca all'interno del mercato immobiliare come bene vendibile.

La valutazione dei beni_ metodi di valutazione

Nella determinazione del valore del bene si è deciso di utilizzare due differenti metodi di stima:

1 metodo- Sintetico/Comparativo, il quale tiene conto delle caratteristiche proprie dell'immobile (vetustà, ubicazione, manutenzione, finiture), confrontandolo con beni simili o assimilabili presenti sul mercato.

L'analisi di mercato si è basata sull'interrogazione di fonti dirette e indirette rappresentate dalle pubblicazioni di enti di ricerca e associazioni professionali: – OMI– Borsino Immobiliare – Immobiliare.it – Mercato immobiliare.

Le fonti forniscono valori medi di mercato espressi in euro/mq commerciali di immobili liberi a destinazione garage localizzati nella zona di riferimento, a Villasmundo.

- I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

I dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia di Siracusa, riferiti al primo semestre del 2018, considerano la zona di ubicazione dell'immobile Zona E1, Suburbana, Villasmundo, Tipologia a destinazione residenziale.

Per la tipologia di bene in esame la banca dati propone un Valore di mercato Min- Max = 350-450 (€/mq).

Valori OMI 2018/1			
Comune	MELILLI (SR)		
Zona OMI	E1/Suburbana/VILLASMUNDO		
Prezzo (€/mq)	Rendimento (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	520	760
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	600
Box	Normale	350	450

- Borsino Immobiliare

	2° Esce	3° Esce	4° Esce	5° Esce	6° Esce	7° Esce	
Box (in buono stato)	329	370	412	0,8	1,2	1,6	4,0%

Il confronto di tali dati ufficiali, unici riferibili alla tipologia di bene oggetto di stima conducono il C.T.U. a determinare quale valore medio di mercato € 385,00/mq

Calcolo superfici commerciali

Il calcolo è stato effettuato attuando le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare realizzate dall'agenzia dell'entrate/ufficio territoriale, ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e, nel caso specifico, del Decreto Legislativo n.114 del 31 marzo 1998:

Sup. commerciale box auto (privo di soppalco) = 21,20 mq

Valore del bene secondo il 1 metodo: 21,20 mq x 385,00 €/mq = € 8.162,00

2 Metodo_ Stima per Capitalizzazione del reddito

Secondo tale metodo, il valore di un immobile è determinato dal reddito che esso può fornire effettivamente e non sulla scorta di comparazioni soggettive. La stima per capitalizzazione del reddito si svolge in tre fasi:

1. determinazione del reddito netto;
2. determinazione del saggio di capitalizzazione;
3. determinazione del valore;

Anche per la determinazione di tali parametri sono stati analizzati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia di Siracusa, comune di Melilli, i quali sono stati messi a confronto con i valori degli affitti promossi dalle Agenzie Immobiliari Locali.

- La banca dati O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per le locazioni fornisce i seguenti valori di reddito (€/mq/mese):

Valori OMI 2018/1
Comune MELILLI (SR)
Zona OMI E1/Suburbana/VILLASMUNDO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)		
			Min	Max
Tipologia edilizia	Stato			
Abitazioni civili	Normale		2,4	3,3
Abitazioni di tipo economico	Normale		1,7	2,5
Box	Normale		1,5	2,1

Valori OMI 2018/1
Comune MELILLI (SR)
Zona OMI E1/Suburbana/VILLASMUNDO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)		
			Min	Max
Tipologia edilizia	Stato			
Abitazioni civili	Normale		5,54%	5,21%
Abitazioni di tipo economico	Normale		4,53%	5,00%
Box	Normale		5,14%	5,60%

Indica invece quale saggio di capitalizzazione il valore medio di 5,37 %

Il metodo della capitalizzazione del reddito converte, in modo diretto il reddito di un immobile nel Valore di Mercato (V), dividendo il reddito annuo (R) per il saggio di Capitalizzazione (i), pertanto avendo:

Ra: reddito annuo= 1,80x 21,20 mq x 12 mesi= 457,92 €

V: valore di mercato € 457,92/0,0537%= € 8.527,37

Valore d'asta

Valore stimato con 1 metodo	€ 8.162,00
Valore stimato con 2 metodo	€ 8.527,37
Media aritmetica (arrotondata)	€ 8.345,00
Regolarizzazioni per difformità urbanistiche par. 4.VI-VII	- € 1.680,00
Valore di mercato € 6.665,00 <i>(euro seimilaseicentosessantacinque/00)</i>	

2.i) nel caso della quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile e identificabile, in caso affermativo, gli elementi che porterebbero ad essere separati in favore della procedura;

L'immobile risulta di proprietà:

1/2 del Sig. entrambi esecutati;

4.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;

4.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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

Risposta al quesito 4.X e 4.XI: negativa

1. Dichiarazione di rispondenza

Il perito

DICHIARA

- ✓ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ✓ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ✓ Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- ✓ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- ✓ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- ✓ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- ✓ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ✓ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ✓ E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ✓ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ✓ Ha ispezionato di persona la proprietà.
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

La sottoscritta relazione peritale, costituita da n. 27 fasciate, comprensiva degli allegati, viene depositata con modalità telematica ai sensi dell'art. 16bis del d.l.179/2012 ed inviata a mezzo p.e.c. alla parte procedente ed altresì al custode nominato, oltre ad una copia cartacea di cortesia depositata in cancelleria.

Priolo Gargallo li 23/08/2019

IL C.T.U.
(Dott. Arch. Quattropani Cristina)

Allegati:

- | | |
|----------------|-------------------------------------|
| Allegato n. 1. | Verbale di conferimento d'incarico; |
| Allegato n. 2. | Comunicazioni alle parti; |
| Allegato n. 3. | Verbale di sopralluogo; |
| Allegato n. 4. | Documentazione urbanistica |

Allegati Lotto A

- | | |
|----------------|----------------------------------------------------------------|
| Allegato n.5/A | Documentazione catastale ed ipotecaria; |
| Allegato n.6/A | Rilievo geometrico e fotografico; |
| Allegato n.7/A | Atti Notarili; |
| Allegato n.8/A | Attestato di Prestazione Energetica |
| Allegato n.9/A | Ricerca e copia degli atti relativi agli immobili di confronto |

Allegati Lotto B

- | | |
|----------------|-----------------------------------------|
| Allegato n.5/B | Documentazione catastale ed ipotecaria; |
| Allegato n.6/B | Rilievo geometrico e fotografico; |
| Allegato n.7/A | Atto Notarile; |

