

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Proc. Esec. Imm. n. 184/20

G.E. Dott.ssa CULTRERA Concita

Promossa da: APORTI SRL

Contro:



Beni Pignorati

LOTTO 2 – UNITA' 1 posta in Siracusa, loc. Belvedere, via Pio X n. 20, piano primo, foglio 22 p.lla 1147 sub. 3 (appartamento)

proprietà

RELAZIONE DI STIMA

QUESITI POSTI

Accertamenti preliminari:

- *esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento e formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE;*
- *verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre all'acquisizione della certificazione urbanistica;*
- *identificazione dell'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1248/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisposizione ove mancante; correzione o redazione in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene;*
- *verifica della proprietà dei beni in capo al debitore, indicazione del regime patrimoniale ove coniugato, specifica se sia in comproprietà o meno con altri soggetti.*

Redazione relazione di stima

Redazione, in fascicoletti separati e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, di tante relazioni di stima quanti solo i lotti individuati, con indicazione in ciascuna di tali relazioni di:

- *esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno, degli accessori, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi delle parti comuni; ciascuno immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*
- *breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*
- *accertamento dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione e verifichi la data della registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- *verifica dell'esistenza di vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene, distinzione e indicazione in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati regolarizzati dalla procedura, indicazione, in questi ultimi, dei costi a ciò necessari; (il perito dovrà pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri o vincoli):*
- *per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
 - *per domande giudiziali (precisare se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
 - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
 - *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa al coniuge;*

- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)
- per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- altre informazioni per l'acquirente concernenti:
 - l'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
 - eventuali cause in corso
 - l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazioni notarili
- elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del (terreno, appartamento, ecc)" e la lettera che contraddistingue l'immobile del paragrafo "identificazione dei beni oggetto di stima", indicazione della tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna e indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; indicazione altresì delle caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, manto di copertura, scale, pareti interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari per il loro adeguamento);
- eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;
- valutazione dei beni, con indicazione, distinta in separati paragrafi, dei criteri di stima utilizzati, le fonti di informazione utilizzate per la stima, esposizione in forma tabellare del calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore a mq, del valore totale; esposizione analitica degli adeguamenti e correzioni della stima, precisazione degli adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossivi e nocivi; il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciate interamente all'acquirente;

- *nel caso della quota indivisa valutazione della sola quota con precisazione se il bene risulti comodamente divisibile, e identificazione, in caso affermativo, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura.*

PREMESSA

Io sottoscritta Arch. Valentina Valente, con studio in Augusta, Contrada Samperi snc, sono stata nominata dal G.E. Dott.ssa Romeo Alessia, quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 184/2020 e ho accettato l'incarico in data 18/11/2020.

(allegato n. 1 – nomina).

Ho raccolto le preliminari informazioni sulla effettiva proprietà del bene e l'esatta individuazione dello stesso come da documentazione in atti, estratto di mappa catastale e visura storica dell'immobile individuato nel Catasto Fabbricati al foglio 22, particella 1147, sub. 3 *(allegato n. 2 – visura storica sub. 3; allegato n. 3 – estratto di mappa).*

Pertanto ho constatato che l'immobile è sito in Siracusa, loc. Belvedere, via Pio X n. 20, piano primo.

In data 17/12/2020 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile posto al piano terreno, individuato al Catasto Fabbricati al foglio 22, particella 1147, sub. 2, adibito a laboratorio, Lotto 1, oggetto della medesima procedura esecutiva. Invece il sopralluogo dell'immobile oggetto della presente relazione, lotto 2, è stato rinviato trattandosi di abitazione principale dell'esecutato e quindi rientrando nell'applicazione della sospensione ex art. 54 ter D.L. n. 18/2020, conv. nella legge n. 27/2020.

(allegato n. 4 – sospensione ex art. 54 ter D.L. n. 18/2020, conv. nella legge n. 27/2020)

In data 09/07/21 le parti e il custode sono stati invitati, al sopralluogo del 16/07/21 ore 8.30, con convocazione inviata tramite pec.

(allegato n. 5 – convocazione del 09/07/21)

In data 16/07/2021 mi sono recata presso l'immobile oggetto di pignoramento, come da suddetta convocazione, _____ permesso di accedere all' immobile individuato al sub. 3.

(allegato n. 6 – verbale sopralluogo del 16/07/2021)

RISPOSTA AI QUESITI

ACCERTAMENTI PRELIMINARI ESEGUITI

- *esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento e formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE;*

Il bene oggetto di stima corrispondente al sub 3 è di fatto suddiviso in due unità immobiliari con distinti accessi: un' unità adibita ad appartamento e un'unità (vano unico) allo stato grezzo, utilizzato come magazzino-sgombero.

Pertanto per il subalterno n. 3, si ritiene di procedere con due distinti lotti di vendita:

- lotto 2 > unità 1 > appartamento;
- lotto 3 > unità 2 > vano unico adibito a sgombero.

All'appartamento si accede dalla via Pio X n. 20, mediante vano scala.

Detto appartamento costituisce il lotto di vendita n. 2 ed ha i seguenti confini:

- a nord con vano scala, stessa proprietà;
- a ovest con via Pio X;
- a est con unità immobiliare adibita a magazzino sgombero (stesso sub. 3);
- a sud con p.lla 1149.

Il bene, come da relazione ipocatastale del 06/11/2019 del Notaio Giulia Messina Vitrano (*allegato n. 6 – relazione ipocatastale*) è di proprietà

Detto bene è inserito in un edificio costruito dal _____ o con Licenza Edilizia n. 2591 del 02/08/1974, su un lotto di terreno pervenuto dai _____ con atto di donazione del 28/02/1973 rogato dal Notaio Mario Adorna, trascritto il 15/03/1973 al n. 10552/9309.

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

L'immobile ricade in ambito territoriale B4a – *tessuto edificato a media densità Tipo A*, del Piano Regolatore Generale del Comune dei Siracusa. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 22 delle NTA allegate al piano. Sugli immobili sono consentiti interventi sino alla demolizione e ricostruzione (*allegato n. 7 – estratto di PRG Comunale*).

L'area è ben servita e dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie: strade, impianto di pubblica illuminazione, impianti idrici e fognari, scuole, asili, etc.

L'area è ben collegata con il resto della città.

Il bene ricade nel Piano Paesaggistico, approvato con D.A. 5040 del 20/10/2017 e pubblicato nel GURS il 16/03/2018, (Tav. 29.3 regimi normativi) all'interno del paesaggio locale 7 – Pianura costiera megarese e Aree Industriali, 7d “Nucleo storico di Belvedere e zone di espansione”, di cui all'art. 27 delle NTA allegata al piano paesaggistico.

(allegato n.8 - Stralcio Tav. 29.3 del Piano Paesaggistico e art. 27 delle NTA).

In data 22/12/20 l'ufficio archivio del Comune di Siracusa, su istanza di accesso atti della sottoscritta del 01/12/20 prot.194415, ha trasmesso la licenza edilizia n. 2591 del 02/08/1974 – *Costruzione sita in Belvedere via Pio X.*

In data 23/09/21 è stato possibile prelevare la Concessione edilizia in sanatoria n. 210 del 02/12/2009

(allegato n. 9 – istanza di accesso agli atti Comune di Siracusa)

Agli atti la licenza edilizia n. 2591 del 02/08/1974, la Concessione edilizia in sanatoria n. 210 del 02/12/2009 e l'accatamento del 17/03/2006.

Non risulta l'abitabilità.

Il lotto di vendita n. 2 è un appartamento posto al piano primo di un edificio, che ospita complessive quattro unità su tre livelli.

Al momento del sopralluogo del 16/07/2021 ho rilevato che l'unità immobiliare è costituita da n. 2 vani, oltre servizi: cucina-soggiorno, camera da letto con guardaroba, bagno e disimpegno.

Lo stato di fatto dell'immobile è difforme rispetto alla Concessione edilizia in sanatoria n. 210 del 02/12/2009, per il frazionamento in due unità e la diversa distribuzione interna.

(allegati n. 10 – licenza edilizia 2591/1974; n. 10a - Concessione edilizia in sanatoria n. 210/2009)

Lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde alla planimetria catastale del 17/03/2006, per il frazionamento in due unità e la diversa distribuzione interna.

(allegato 11 - planimetria catastale)

(allegato n. 12 – elaborato grafico lotto 2)

Per le difformità riscontrate dovranno essere calcolati gli oneri di sanatoria da detrarre dal valore dell'immobile. Nel caso specifico tali oneri saranno suddivisi tra i lotti 2 e 3 derivanti dal frazionamento.

- *identificazione dell'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1248/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisposizione ove mancante; correzione o redazione in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene;*

Il bene risponde a quanto specificato nell'atto di pignoramento ed è distinto presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Catasto Fabbricati, al foglio 22, particella 1147 subalterno 3, categoria A3, classe 4, consistenza 6 vani, mq 152, rendita € 464,81 (*allegato n. 2 – visura catastale*).

- *verifica della proprietà dei beni in capo al debitore, indicazione del regime patrimoniale ove coniugato, specifica se sia in comproprietà o meno con altri soggetti.*

Il bene, distinto presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Catasto Fabbricati, al foglio 22, particella 1147 subalterno 3, è intestato a:

L'unità immobiliare fa parte di un edificio costruito d _____ con Licenza Edilizia n. 2591 del 02/08/1974 su un lotto di terreno pervenuto da _____ con atto di donazione del 28/02/1973 rogato dal Notaio Mario Adorna, trascritto il 15/03/1973 al n. 10552/9309.

REDAZIONE RELAZIONE DI STIMA

- *esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno, degli accessori, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi delle parti comuni; ciascuno immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*

Il bene oggetto di stima è un appartamento posto al piano primo di un edificio di tre livelli.

L'accesso all'appartamento avviene dalla via Pio X n. 20, località Belvedere, Siracusa.

L'unità si compone di due vani, soggiorno-cucina e camera con guardaroba, oltre servizio bagno, disimpegno e terrazzo.

Lo stato di fatto dell'unità non corrisponde alla Concessione edilizia in sanatoria n. 210/2009 e alla planimetria catastale prot. SR0022340 del 17/03/2006.

(*allegato n. 12 – elaborato grafico lotto 2*)

Il bene risponde a quanto specificato nell'atto di pignoramento ed è distinto presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Catasto Fabbricati, al foglio 22, particella 1147 subalterno 3, categoria A3, classe 4, consistenza 6 vani, mq 152, rendita € 464,81 (*allegato n. 2 – visura catastale*).

Il lotto di vendita è costituito da un appartamento con i seguenti confini:

- a nord con vano scala, stessa proprietà;
 - a ovest con via Pio X;
 - a est con unità immobiliare adibita a magazzino sgombero (stesso sub. 3);
 - a sud con p.lla 1149.
-
- *breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in un edificio posto in zona centrale della località di Belvedere del Comune di Siracusa.

Si tratta di una zona ben servita e dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie: strade, impianto di pubblica illuminazione, impianti idrici e fognari, scuole, asili, etc.

L'edificio è inserito in un isolato e ricade in ambito territoriale B4a – *tessuto edificato a media densità*, del Piano Regolatore Generale del Comune di Siracusa. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 22 delle NTA allegate al piano: Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc).

(*allegato n. 7 – estratto di PRG Comunale; allegato n. 13 – orto-foto*).

L'edificio ricade in area vincolata, soggetta a tutela di livello 1, all'interno dell'ambito 7c - Nucleo storico di Belvedere e zone di espansione, paesaggio locale 07 "Balza costiera urbanizzata di Siracusa", di cui all'art. 27 delle NTA allegate al piano paesaggistico.

(*allegato n.8 - Stralcio Tav. 29.3 del Piano Paesaggistico e art. 27 delle NdA*)

- *accertamento dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione e verifichi la data della registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

L'unità immobiliare risulta occupata dall

- *verifica dell'esistenza di vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene, distinzione e indicazione in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli*

che saranno invece cancellati regolarizzati dalla procedura, indicazione, in questi ultimi, dei costi a ciò necessari; (il perito dovrà pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri o vincoli):

- per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - per domande giudiziali (precisare se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa al coniuge;
 - altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)
- per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- altre informazioni per l'acquirente concernenti:
 - l'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
 - eventuali cause in corso
 - l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazioni notarili

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Alla data del 22/10/2020 (relazione notarile) i beni non risultavano gravati da formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Atto Esecutivo, Verbale di Pignoramento immobili n. 12961/9521 del 17/09/2020, a favore di Aporti srl (allegato n. 14 – relazione notarile del 22/10/2020).
- elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

Sono state rinvenute le seguenti pratiche: Licenza edilizia n. 2591 Del 02/08/1974 (pratica n. 8059) e Concessione edilizia in sanatoria n. 210 del 02/12/2009.

Non è stata rinvenuta l'abitabilità.

- descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del (terreno, appartamento, ecc)" e la lettera che contraddistingue l'immobile del paragrafo "identificazione dei beni

oggetto di stima”, indicazione della tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna e indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; indicazione altresì delle caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, manto di copertura, scale, pareti interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari per il loro adeguamento);

Il bene oggetto di stima è una unità immobiliare, adibita ad appartamento, inserita in un edificio posto nel Comune di Siracusa, località Belvedere, via Pio X n. 20.

L'appartamento si trova al piano primo e si sviluppa su un unico livello; vi si accede dal vano scala condominiale posto al via Pio X n. 20.

Il bene si presenta in buono stato di manutenzione.

Segue dettagliato elenco dei vani (*allegato 15 – documentazione fotografica*):

	Vano	Altezza utile	Superficie netta	Superficie lorda	Sup. commerc. (%) norma UNI 10750	Sup. commerc. norma UNI 10751	Sup. commerc. medesima	Esposizione
piano primo	soggiorno/cucina	2,90	29,20	31,77	100%	31,77	60,27	nord-ovest
	camera	2,90	11,65	13,71	100%	13,71		sud-ovest
	guardaroba	2,90	4,30	4,90	100%	4,90		sud-est
	bagno	2,90	2,90	3,30	100%	3,30		nord-est
	terrazzo		13,20	13,20	30%	3,96		
	disimpegno	2,90	2,30	2,63	100%	2,63		sud-est

TOTALE		63,55	69,51		60,27	60,27
---------------	--	-------	-------	--	-------	--------------

Superficie commerciale mq 60,27.

Superficie commerciale arrotondata mq 60,00.

L'appartamento si presenta, complessivamente, in buone condizioni di manutenzione: le pavimentazioni sono in monocottura, gli infissi esterni sono in alluminio, gli infissi interni sono in legno.

Non ci sono impianti di riscaldamento/raffrescamento. E' presente uno scaldacqua elettrico.

L'acqua proviene dall'acquedotto comunale.

- eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;

Le dotazioni condominiali afferiscono solo alla luce scale.

- *valutazione dei beni, con indicazione, distinta in separati paragrafi, dei criteri di stima utilizzati, le fonti di informazione utilizzate per la stima, esposizione in forma tabellare del calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore a mq, del valore totale; esposizione analitica degli adeguamenti e correzioni della stima, precisazione degli adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossivi e nocivi; il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciate interamente all'acquirente;*

Avendo esaminato tutti gli elementi utili e indispensabili che necessitano alla valutazione di stima economica e commerciale dell'immobile oggetto di incarico si procede alla determinazione del valore dell'immobile usando due metodi di stima:

- valutazione per comparazione;
- valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

- **valutazione per comparazione**

La valutazione per comparazione prende come riferimento il valore medio di mercato al mq degli immobili con caratteristiche simili all'immobile da valutare e ricadenti nella stessa area. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo stato di manutenzione e la vetustà, e consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, allo stato attuale è plausibile considerare un valore medio di mercato pari a € 900,00/mq (stato conservativo buono).

$$60,00 \text{ mq} \times € 900,00 = € 54.000,00$$

- **valutazione capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto**

La valutazione per capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto consiste nella comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di confronto, di prezzo noto, mediante un parametro di stima, il saggio di capitalizzazione (s).

Il Valore del bene (V) è quindi dato dal rapporto tra il Reddito netto (Rn) e il saggio di capitalizzazione (s).

$$V = Rn/s$$

Il canone locativo mensile per immobili simili, consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, è pari a: € 250,00/mese

Reddito annuo lordo:	€ 250 x 12 mesi =	€ 3.000,00
Detrazione per affitto, inesigibilità, etc. 30%	€ 3.000 x 30% =	€ - 900,00

Reddito annuo netto		€ 2.100,00
---------------------	--	------------

Valore per capitalizzazione del reddito ($€ 2.100,00 \times 100$)/4 = € 52.500,00

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ricava il valore di mercato più probabile da attribuire al lotto di vendita:

$$(€ 54.000,00 + € 52.500,00) / 2 = € 52.725,00$$

Dal valore stimato devono essere detratti gli oneri per il deposito della pratica di sanatoria per le difformità rispetto alla concessione edilizia a sanatoria 210/09 e per il frazionamento (tali oneri saranno suddivisi tra i lotti 2 e 3), gli oneri per l'aggiornamento catastale e per il deposito dell'abitabilità:

	totale
Pratica di Sanatoria compresa sanzione (importo suddiviso con lotto 3)	€ 1.500,00
Aggiornamento catastale	€ 1.000,00
Deposito Abitabilità Compresa perizia giurata del tecnico	€ 1.500,00
oneri da detrarre dal valore stimato	€ 4.000,00

valore stimato	€ 52.750,00
oneri da detrarre	€ 4.000,00
Valore Finale	€ 48.750,00

Pertanto il valore finale stimato è:

Valore Finale	€ 48.750,00
----------------------	--------------------

- nel caso della quota indivisa valutazione della sola quota con precisazione se il bene risulti comodamente divisibile, e identificazione, in caso affermativo, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura.

L'immobile è di proprietà del debitore.

QUADRO RIEPILOGATIVO VALUTAZIONE IMMOBILE							
LOTTO 2 FG. 22 p.IIa 1147 sub. 3							
LOTTO	descrizione	Caratteristiche			Superficie commerciale (mq)	Quota di proprietà 1/1	Valore in euro
		Comune	categoria	classe			
2	unità 1 appartamento	Siracusa	A3	4	60,00		€ 48.750,00

L'Esperto Tecnico, con la presente relazione, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

allegato n. 1 - nomina;
allegato n. 2 - visura storica sub. 3;
allegato n. 3 - estratto di mappa fg. 22 p.lla 1147;
allegato n. 4 - sospensione ex art. 34 ter vistata;
allegato n. 5 - convocazione delle parti del 09/07/21;
allegato n. 6 - verbale sopralluogo del 16/07/2021;
allegato n. 7 - estratto di PRG Comunale;
allegato n. 8 - estratto Tav. 29.3 del Piano Paesaggistico e art. 27 delle NdA;
allegato n. 9 - istanza di accesso agli atti Comune di Siracusa;
allegati n. 10 - licenza edilizia 2591/1974;
allegato n. 10a - concessione edilizia a sanatoria n. 210/2009;
allegato n. 11 - planimetria catastale sub. 3;
allegato n. 12 - elaborato grafico lotto 2 – unità 1;
allegato n. 13 - orto-foto;
allegato n. 14 - relazione notarile;
allegato n. 15 - documentazione fotografica.

Augusta, 15 ottobre 2021

Arch. Valentina Valente



**TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Proc. Esec. Imm. n. 184/20

G.E. Dott.ssa CULTRERA Concita

Promossa da: APORTI SRL

Contro:



Beni Pignorati

LOTTO 3 – UNITA' 2 posta in Siracusa, loc. Belvedere, via Pio X n. 20, piano primo, foglio 22 p.lla 1147 sub. 3

proprietà

RELAZIONE DI STIMA

QUESITI POSTI

Accertamenti preliminari:

- *esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento e formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE;*
- *verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre all'acquisizione della certificazione urbanistica;*
- *identificazione dell'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1248/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisposizione ove mancante; correzione o redazione in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene;*
- *verifica della proprietà dei beni in capo al debitore, indicazione del regime patrimoniale ove coniugato, specifica se sia in comproprietà o meno con altri soggetti.*

Redazione relazione di stima

Redazione, in fascicoletti separati e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, di tante relazioni di stima quanti solo i lotti individuati, con indicazione in ciascuna di tali relazioni di:

- *esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno, degli accessori, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi delle parti comuni; ciascuno immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*
- *breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*
- *accertamento dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione e verifichi la data della registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- *verifica dell'esistenza di vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene, distinzione e indicazione in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati regolarizzati dalla procedura, indicazione, in questi ultimi, dei costi a ciò necessari; (il perito dovrà pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri o vincoli):*
 - *per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
 - *per domande giudiziali (precisare se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
 - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
 - *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa al coniuge;*

- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)
- per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- altre informazioni per l'acquirente concernenti:
 - l'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
 - eventuali cause in corso
 - l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazioni notarili
- elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del (terreno, appartamento, ecc)" e la lettera che contraddistingue l'immobile del paragrafo "identificazione dei beni oggetto di stima", indicazione della tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna e indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; indicazione altresì delle caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, manto di copertura, scale, pareti interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari per il loro adeguamento);
- eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;
- valutazione dei beni, con indicazione, distinta in separati paragrafi, dei criteri di stima utilizzati, le fonti di informazione utilizzate per la stima, esposizione in forma tabellare del calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore a mq, del valore totale; esposizione analitica degli adeguamenti e correzioni della stima, precisazione degli adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossivi e nocivi; il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciate interamente all'acquirente;

- *nel caso della quota indivisa valutazione della sola quota con precisazione se il bene risulti comodamente divisibile, e identificazione, in caso affermativo, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura.*

PREMESSA

Io sottoscritta Arch. Valentina Valente, con studio in Augusta, Contrada Samperi snc, sono stata nominata dal G.E. Dott.ssa Romeo Alessia, quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 184/2020 e ho accettato l'incarico in data 18/11/2020.

(allegato n. 1 – nomina).

Ho raccolto le preliminari informazioni sulla effettiva proprietà del bene e l'esatta individuazione dello stesso come da documentazione in atti, estratto di mappa catastale e visura storica dell'immobile individuato nel Catasto Fabbricati al foglio 22, particella 1147, sub. 3 (*allegato n. 2 – visura storica sub. 3; allegato n. 3 – estratto di mappa*).

Pertanto ho constatato che l'immobile è sito in Siracusa, loc. Belvedere, via Pio X n. 20, piano primo.

In data 17/12/2020 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile posto al piano terreno, individuato al Catasto Fabbricati al foglio 22, particella 1147, sub. 2, adibito a laboratorio, Lotto 1, oggetto della medesima procedura esecutiva. Invece il sopralluogo dell'immobile oggetto della presente relazione, lotto 3, è stato rinviato trattandosi di abitazione principale e quindi rientrante nell'applicazione della sospensione ex art. 54 ter D.L. n. 18/2020, conv. nella legge n. 27/2020.

(allegato n. 4 – segnalazione del 05/02/21 - sospensione ex art. 54 ter D.L. n. 18/2020, conv. nella legge n. 27/2020)

In data 09/07/21 le parti e il custode sono stati invitati, al sopralluogo del 16/07/21 ore 8.30, con convocazione inviata tramite pec.

(allegato n. 5 – convocazione del 09/07/21)

In data 16/07/2021 mi sono recata presso l'immobile oggetto di pignoramento, come da suddetta convocazione e ho permesso di accedere all'immobile individuato al sub. 3.

(allegato n. 6 – verbale sopralluogo del 16/07/2021)

RISPOSTA AI QUESITI

ACCERTAMENTI PRELIMINARI ESEGUITI

- *esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento e formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE;*

Il bene oggetto di stima corrispondente al sub 3 è di fatto suddiviso in due unità immobiliari con distinti accessi: un'unità adibita ad appartamento e un'unità (vano unico) allo stato grezzo, utilizzato come magazzino-sgombero.

Pertanto per il subalterno n. 3, si ritiene di procedere con due distinti lotti di vendita:

- lotto 2 > unità 1 > appartamento;
- lotto 3 > unità 2 > vano unico adibito a sgombero.

All'unità 2 adibita a magazzino-sgombero si accede dalla via Pio X n. 20, mediante vano scala.

Detta unità costituisce il lotto di vendita n. 3 ed ha i seguenti confini:

- a nord-ovest con vano scala e con appartamento lotto 2, stessa proprietà;
- a est con p.lle 890 e 981;
- a sud-ovest con p.lla 1149.

Il bene, come da relazione ipocatastale del 06/11/2019 del Notaio Giulia Messina Vitrano (*allegato n. 6 – relazione ipocatastale*) è di proprietà

di *[redacted]*, residente in Siracusa, località *[redacted]*, n. *[redacted]*.

Detto bene è inserito in un edificio costruito dal *[redacted]* con Licenza Edilizia n. 2591 del 02/08/1974, su un lotto di terreno pervenuto da *[redacted]* *[redacted]*, con atto di donazione del 28/02/1973 rogato dal Notaio Mario Adorna, trascritto il 15/03/1973 al n. 10552/9309.

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

L'immobile ricade in ambito territoriale B4a – *tessuto edificato a media densità Tipo A*, del Piano Regolatore Generale del Comune dei Siracusa. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 22 delle NTA allegate al piano. Sugli immobili sono consentiti interventi sino alla demolizione e ricostruzione (*allegato n. 7 – estratto di PRG Comunale*).

L'area è ben servita e dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie: strade, impianto di pubblica illuminazione, impianti idrici e fognari, scuole, asili, etc.

L'area è ben collegata con il resto della città.

Il bene ricade nel Piano Paesaggistico, approvato con D.A. 5040 del 20/10/2017 e pubblicato nel GURS il 16/03/2018, (Tav. 29.3 regimi normativi) all'interno del paesaggio locale 7 – Pianura costiera megarese e Aree Industriali, 7d “Nucleo storico di Belvedere e zone di espansione”, di cui all'art. 27 delle NTA allegato al piano paesaggistico. *(allegato n.8 - Stralcio Tav. 29.3 del Piano Paesaggistico e art. 27 delle NTA)*.

In data 22/12/20 l'ufficio archivio del Comune di Siracusa, su istanza di accesso atti della sottoscritta del 01/12/20 prot.194415, ha trasmesso la licenza edilizia n. 2591 del 02/08/1974 – *Costruzione sita in Belvedere via Pio X.*

In data 23/09/21 è stato possibile prelevare la Concessione edilizia in sanatoria n. 210 del 02/12/2009

(allegato n. 9 – istanza di accesso agli atti Comune di Siracusa)

Agli atti la licenza edilizia n. 2591 del 02/08/1974, la Concessione edilizia in sanatoria n. 210 del 02/12/2009 e l'accatastamento del 17/03/2006.
Non risulta l'abitabilità.

Il lotto di vendita n. 3 è un'unità immobiliare residenziale, usata come magazzino-sgombero, posta al piano primo di un edificio che ospita complessive quattro unità su tre livelli.

Al momento del sopralluogo del 16/07/2021 ho rilevato che l'unità immobiliare è costituita da unico vano oltre terrazzo con lucernario a copertura del cortile sottostante.

Lo stato di fatto dell'immobile è difforme rispetto alla Concessione edilizia in sanatoria n. 210 del 02/12/2009, per il frazionamento in due unità, la diversa distribuzione interna e l'ampliamento del terrazzo.

(allegati n. 10 – licenza edilizia 2591/1974; n. 10a - Concessione edilizia in sanatoria n. 210/2009)

Lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde alla planimetria catastale del 17/03/2006, per il frazionamento in due unità e la diversa distribuzione interna.

(allegato 11 - planimetria catastale)

(allegato n. 12 – elaborato grafico lotto 3)

Per le difformità riscontrate dovranno essere calcolati gli oneri di sanatoria da detrarre dal valore dell'immobile. Nel caso specifico tali oneri saranno suddivisi tra i lotti 2 e 3 derivanti dal frazionamento.

- *identificazione dell'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1248/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisposizione ove mancante; correzione o redazione in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene;*

Il bene risponde a quanto specificato nell'atto di pignoramento ed è distinto presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Catasto Fabbricati, al foglio 22, particella 1147 subalterno 3, categoria A3, classe 4, consistenza 6 vani, mq 152, rendita € 464,81 (*allegato n. 2 – visura catastale*).

- *verifica della proprietà dei beni in capo al debitore, indicazione del regime patrimoniale ove coniugato, specifica se sia in comproprietà o meno con altri soggetti.*

Il bene, distinto presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Catasto Fabbricati, al foglio 22, particella 1147 subalterno 3, è intestato a:

L'unità immobiliare fa parte di un edificio costruito _____ con Licenza Edilizia n. 2591 del 02/08/1974 su un lotto di terreno pervenuto da _____, con atto di donazione del 28/02/1973 rogato dal Notaio Mario Adorna, trascritto il 15/03/1973 al n. 10552/9309.

REDAZIONE RELAZIONE DI STIMA

- *esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno, degli accessori, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi delle parti comuni; ciascuno immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*

Il bene oggetto di stima è una unità immobiliare residenziale posta al piano primo di un edificio di tre livelli.

L'accesso all'unità avviene dalla via Pio X n. 20, località Belvedere, Siracusa.

L'unità si compone di un unico vano allo stato grezzo, adibito a magazzino-sgombero, oltre terrazzo.

Lo stato di fatto dell'unità non corrisponde alla Concessione edilizia in sanatoria n. 210/2009 e alla planimetria catastale prot. SR0022340 del 17/03/2006.
(*allegato n. 12 – elaborato grafico lotto 3*)

Il bene risponde a quanto specificato nell'atto di pignoramento ed è distinto presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Catasto Fabbricati, al foglio 22, particella 1147 subalterno 3, categoria A3, classe 4, consistenza 6 vani, mq 152, rendita € 464,81 (*allegato n. 2 – visura catastale*).

Il lotto di vendita è costituito da una unità immobiliare residenziale con i seguenti confini:

- a nord-ovest con vano scala e con appartamento lotto 2, stessa proprietà;
 - a est con p.lle 890 e 981;
 - a sud-ovest con p.lla 1149.
- *breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in un edificio posto in zona centrale della località di Belvedere del Comune di Siracusa.

Si tratta di una zona ben servita e dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie: strade, impianto di pubblica illuminazione, impianti idrici e fognari, scuole, asili, etc.

L'edificio è inserito in un isolato e ricade in ambito territoriale B4a – *tessuto edificato a media densità*, del Piano Regolatore Generale del Comune dei Siracusa. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 22 delle NTA allegata al piano: Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc).

(*allegato n. 7 – estratto di PRG Comunale; allegato n. 13 – orto-foto*).

L'edificio ricade in area vincolata, soggetta a tutela di livello 1, all'interno dell'ambito 7c - Nucleo storico di Belvedere e zone di espansione, paesaggio locale 07 "Balza costiera urbanizzata di Siracusa", di cui all'art. 27 delle NTA allegata al piano paesaggistico.

(*allegato n.8 - Stralcio Tav. 29.3 del Piano Paesaggistico e art. 27 delle NdA*)

- *accertamento dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione e verifichi la data della registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

L'immobile risulta libero.

- *verifica dell'esistenza di vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene, distinzione e indicazione in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli*

che saranno invece cancellati regolarizzati dalla procedura, indicazione, in questi ultimi, dei costi a ciò necessari; (il perito dovrà pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri o vincoli):

- per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - per domande giudiziali (precisare se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa al coniuge;
 - altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)
- per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- altre informazioni per l'acquirente concernenti:
 - l'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
 - eventuali cause in corso
 - l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazioni notarili

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Alla data del 22/10/2020 (relazione notarile) i beni non risultavano gravati da formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Atto Esecutivo, Verbale di Pignoramento immobili n. 12961/9521 del 17/09/2020, a favore di Aporti srl (allegato n. 14 – relazione notarile del 22/10/2020).
- elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

Sono state rinvenute le seguenti pratiche: Licenza edilizia n. 2591 Del 02/08/1974 (pratica n. 8059) e Concessione edilizia in sanatoria n. 210 del 02/12/2009.

Non è stata rinvenuta l'abitabilità.

- descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del (terreno, appartamento,

ecc) e la lettera che contraddistingue l'immobile del paragrafo "identificazione dei beni oggetto di stima", indicazione della tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna e indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; indicazione altresì delle caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, manto di copertura, scale, pareti interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari per il loro adeguamento);

Il bene oggetto di stima è una unità immobiliare allo stato grezzo, usata come magazzino-sgombero, inserita in un edificio posto nel Comune di Siracusa, località Belvedere, via Pio X n. 20.

L'unità si trova al piano primo e si sviluppa su un unico livello; vi si accede dal vano scala condominiale posto al via Pio X n. 20.

L'unità si presenta allo stato grezzo, sono visibili la struttura intelaiata in c.a. e i tamponamenti in mattoni. Complessivamente lo stato di manutenzione è discreto.

Segue dettagliato elenco dei vani (*allegato 15 – documentazione fotografica*):

	Vano	Altezza utile	Superficie netta	Superficie lorda	Sup. commerc. (%) norma UNI 10750	Sup. commerc. norma UNI 10751	Sup. commerc. medesima	Esposizione	Condizioni di manutenzione generali
piano primo	unico	2,90	91,55	92,51	100%	92,51	92,51	nord-ovest	discrete
	terrazzo		13,67	13,67	30%	4,10	4,10	sud-ovest	

TOTALE

105,22 106,18

96,61

Superficie commerciale mq 96,61.

Superficie commerciale arrotondata mq 97,00.

L'unità immobiliare si presenta allo stato grezzo, sono visibili la struttura intelaiata in c.a. e i tamponamenti in muratura; complessivamente le condizioni di manutenzione sono discrete: le pavimentazioni sono in battuto di cemento, gli infissi esterni sono in alluminio. Gli impianti sono assenti, fatta eccezione per la luce.

- *eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;*

Le dotazioni condominiali afferiscono solo alla luce scale.

- *valutazione dei beni, con indicazione, distinta in separati paragrafi, dei criteri di stima utilizzati, le fonti di informazione utilizzate per la stima, esposizione in forma tabellare*

del calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore a mq, del valore totale; esposizione analitica degli adeguamenti e correzioni della stima, precisazione degli adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossivi e nocivi; il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciate interamente all'acquirente;

Avendo esaminato tutti gli elementi utili e indispensabili che necessitano alla valutazione di stima economica e commerciale dell'immobile oggetto di incarico si procede alla determinazione del valore dell'immobile usando due metodi di stima:

- valutazione per comparazione;
- valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

- **valutazione per comparazione**

La valutazione per comparazione prende come riferimento il valore medio di mercato al mq degli immobili con caratteristiche simili all'immobile da valutare e ricadenti nella stessa area. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo stato di manutenzione e la vetustà, e consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, allo stato attuale è plausibile considerare un valore medio di mercato pari a € 400,00/mq (stato conservativo buono).

$$97,00 \text{ mq} \times € 400,00 = € 38.800,00$$

- **valutazione capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto**

La valutazione per capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto consiste nella comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di confronto, di prezzo noto, mediante un parametro di stima, il saggio di capitalizzazione (s).

Il Valore del bene (V) è quindi dato dal rapporto tra il Reddito netto (Rn) e il saggio di capitalizzazione (s).

$$V = Rn/s$$

Il canone locativo mensile per immobili simili, consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, è pari a: € 200,00/mese

Reddito annuo lordo:	€ 200 x 12 mesi =	€ 2.400,00
Detrazione per sfitto, inesigibilità, etc. 30%	€ 2.400 x 30% =	€ - 720,00
Reddito annuo netto		€ 1.680,00

Valore per capitalizzazione del reddito ($\text{€ } 1.680,00 \times 100$)/4 = € 42.000,00

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ricava il valore di mercato più probabile da attribuire al lotto di vendita:

$$(\text{€ } 38.800,00 + \text{€ } 42.000,00) / 2 = \text{€ } 40.400,00$$

Dal valore stimato devono essere detratti gli oneri per il deposito della pratica di sanatoria per le difformità rispetto alla concessione edilizia a sanatoria 210/09 e per il frazionamento (tali oneri saranno suddivisi tra i lotti 2 e 3), gli oneri per l'aggiornamento catastale e per il deposito dell'abitabilità:

	totale
Pratica di Sanatoria compresa sanzione (importo suddiviso con lotto 2)	€ 1.500,00
Aggiornamento catastale	€ 1.000,00
Deposito Abitabilità	€ 1.500,00
Compresa perizia giurata del tecnico	
oneri da detrarre dal valore stimato	€ 4.000,00

valore stimato	€ 40.400,00
oneri da detrarre	€ 4.000,00
Valore Finale	€ 36.400,00

Pertanto il valore finale stimato è:

Valore Finale	€ 36.400,00
----------------------	--------------------

- *nel caso della quota indivisa valutazione della sola quota con precisazione se il bene risulti comodamente divisibile, e identificazione, in caso affermativo, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura.*

L'immobile è di proprietà del debitore.

QUADRO RIEPILOGATIVO VALUTAZIONE IMMOBILE							
LOTTO 3 FG. 22 p.Ila 1147 sub. 3							
LOTTO	descrizione	Caratteristiche			Superficie commerciale (mq)	Quota di proprietà 1/1	Valore in euro
		Comune	categoria	classe			
3	unità 2	Siracusa	A3	4	97,00	[REDACTED]	€ 36.400,00

L'Esperto Tecnico, con la presente relazione, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

- allegato n. 1 - nomina;*
- allegato n. 2 - visura storica fg. 22 p.IIa 1147 sub. 3;*
- allegato n. 3 - estratto di mappa fg. 22 p.IIa 1147;*
- allegato n. 4 - sospensione ex art. 34 ter vistata;*
- allegato n. 5 - convocazione delle parti del 09/07/21;*
- allegato n. 6 - verbale sopralluogo del 16/07/2021;*
- allegato n. 7 - estratto di PRG Comunale;*
- allegato n. 8 - estratto Tav. 29.3 del Piano Paesaggistico e art. 27 delle NdA;*
- allegato n. 9 - istanza di accesso agli atti Comune di Siracusa;*
- allegato n. 10 - licenza edilizia 2591/1974;*
- allegato n. 10a - concessione edilizia a sanatoria n. 210/2009;*
- allegato n. 11 - planimetria catastale sub. 3;*
- allegato n. 12 - elaborato grafico lotto 3 – unità 2;*
- allegato n. 13 - orto-foto;*
- allegato n. 14 - relazione notarile;*
- allegato n. 15 - documentazione fotografica.*

Augusta, 15 ottobre 2021

Arch. Valentina Valente



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Valente", written over the professional stamp.