

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n°385/2015 R.G.Es.Imm.

promossa da **ARUBAPEC S.P.A.**
contro **1**

G.E. Dott.ssa Alessia ROMEO
C.T.U. Arch. Giuseppina CORSO



INDICE

1. Premessa.....	pag.04
2. Scopi della relazione del C.T.U.....	pag.04
3. Verifica completezza documentazione Ipotecaria e catastale..	pag.08
4. Descrizione delle Operazioni Peritali e Sopralluoghi.....	pag.09
5. Identificazione ed Individuazione dei beni oggetto del pignoramento.....	pag.11
6. Descrizione del Bene 1.....	pag.12
6.1 caratteristiche e destinazione della zona di cui fa parte il fabbricato	pag.12
6.2 descrizione dello stato dei luoghi – caratteristiche interne ed esterne del Bene 1.....	pag.13
7. Stato di Possesso del Bene 1.....	pag.14
7.1 Formalità, Vincoli, Oneri gravanti sul Bene 1.....	pag.15
7.2 Formalità, Vincoli, Oneri gravanti che verranno regolarizzati	pag.15
7.3 altre informazioni per l'acquirente.....	pag.15
8. Regolarità sotto il profilo edilizio ed Urbanistico del Bene 1.....	pag.15
9. Eventuali costi per regolarizzare il Bene 1.	pag.16
10. Valutazione del Bene 1.....	pag.16
10.1 Stima Sintetica in base al valore di libero mercato.....	pag.17
10.2 Stima per capitalizzazione del reddito.....	pag.19
11. Valutazione complessiva del Bene 1.....	pag.20
12. Descrizione dei Beni 2-3.....	pag.21
12.1 caratteristiche e destinazione della zona di cui fa parte il fabbricato	pag.21



12.2	descrizione dello stato dei luoghi – caratteristiche interne ed esterne dei Beni 2- 3.....	pag.22
13.	Stato di Possesso dei Beni 2- 3.....	pag.24
13.1	Formalità, Vincoli, Oneri gravanti sul Beni 2- 3.....	pag.24
13.2	Formalità, Vincoli, Oneri gravanti che verranno regolarizzati	pag.25
14.	Regolarità sotto il profilo edilizio ed Urbanistico del Bene 2.....	pag.25
15.	Eventuali costi per regolarizzare il Bene2.....	pag.27
16.	Valutazione del bene Bene2 (p.t.).....	pag.28
16.1	Stima Sintetica in base al valore di libero mercato.....	pag.28
16.2	Stima per capitalizzazione del reddito.....	pag.31
16.3	valutazione del Bene 2 (p.p.).....	pag.32
17.	Valutazione complessiva del Bene2.....	pag.33
18.	Valutazione complessiva del Bene3.....	pag.34
19.	Descrizione dei Beni 4-5.....	pag.34
20.	Valutazione dei Beni 4-5.....	pag.35
21.	Conclusioni.....	pag.35
22.	Elenco Allegati.....	pag.36



Premessa

Con decreto di nomina dell'esperto in data 26/09/2019 per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, la S.V.I. nominava la sottoscritta **Architetto Corso Giuseppina**, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Siracusa con il numero 860, Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Proc. Esec. Imm. n. 385/2015 R.G.Es.**, promossa dal Creditore Procedente, **International Factors Italia S.p.a.**, contro il sig. [REDACTED] in qualità di debitore esecutato, e dal **Condominio di Via Taranto n.9**, in persona dell'amministratore pro-tempore signora [REDACTED], con sede in Siracusa, Via Taranto n.9, in qualità di creditore, nella procedura n.238/2018 (oggi riunita alla procedura n.385/2015), al fine di identificare e valutare i beni pignorati con il suddetto procedimento esecutivo. In data 09/10/2019, la sottoscritta CTU, accettava l'incarico e depositava telematicamente la seguente dichiarazione:

*"Io sottoscritto **Architetto Corso Giuseppina** dichiaro di accettare l'incarico conferito nella procedura R.G. Es. n. 385/2015, dichiaro ex art. 63 c.p.c. di non trovarmi in situazioni di obbligo di astensione ai sensi dell'art. 51 comma I c.p.c. e che non sussistono gravi ragioni di convenienza per l'astensione ai sensi dell'art. 51 comma II c.p.c. Giuro di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità";*

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine sino a trenta giorni prima dell'udienza, fissata in data 2/04/2020 per il deposito della relazione in Cancelleria e per l'invio delle copie alle parti.

2_Scopi della relazione del CTU

Il Giudice dispone che l'esperto:

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



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

In particolare al C.T.U. è affidato il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

C. **PROVVEDA**

- all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 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;
- alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

D. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

1. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
2. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
3. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
4. 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);

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

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;

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;

altre informazioni per l'acquirente concernenti:

l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);

eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

7. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno



2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 11, 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 la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

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

9. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;



- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

10. 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;

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

In osservanza a tali quesiti la sottoscritta C.T.U. ha dato seguito all'incarico conferitole.

3_Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale

- Risulta agli atti, Certificazione Notarile , sostitutiva del certificato Ipo -Catastale ai sensi della legge . 302/1998, redatto in data 25/01/2016, dal dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Messina, Barcellona P.G. Patti e Mistretta ;



- Nota di deposito documentazione ipo-catastale a norma dell'art.567, in n.22 note di iscrizione e trascrizione, costituenti tutte le note risultanti dai pubblici registri immobiliari, nel ventennio anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento immobiliare, prodotte dall'avvocato Laura Leone per il Condominio di Via Taranto 9, in persona dello amministratore pro-tempore Signora [REDACTED], con sede in Siracusa, Via Taranto n.9;
- La documentazione ipotecaria e catastale risulta completa.

4_ Descrizione delle operazioni peritali

La sottoscritta, dopo lo studio degli atti contenuti nel fascicolo, al fine di verificare quanto richiestole nel mandato, si è recata:

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa richiedendo, tramite istanza, la seguente documentazione relativa agli immobili in oggetto:

a) la documentazione necessaria alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità; in caso di opere abusive, l'indicazione della eventuale sanabilità, dei relativi costi e la presenza di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/'85, 724/'94 e 326/'03;

b) la certificazione urbanistica;

c) le pratiche edilizie svolte relative all'immobile;

presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Siracusa, richiedendo:

a) la visura storica per immobile;

b) l'estratto di mappa catastale;

c) la planimetria catastale;

presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

La sottoscritta giorno 10 dicembre 2019, ha effettuato presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa le visure catastali storiche del compendio pignorato con le corrispondenti planimetrie e l'estratto di mappa, ed ha potuto constatare che i dati identificativi del bene oggetto della stima, convengono in (cfr. allegato 2):

- **(Bene1)_ immobile sito in Siracusa (SR), nella Via Taranto n.9/a e n.11 P.T. , censito nel NCEU al foglio 46, p.IIa 76, sub.5, zona 1, cat. C/1, classe 2, consistenza 105 mq, rendita € 1.550,92, proprietà per 1/1 ;**



- **(Bene 2)**_ Immobile in Contrada Mangiapicca – censito nel NCEU del Comune di Siracusa, al foglio 48 – particella 167 - sub. 5 – cat. C/2 - consistenza 240 mq - sup. catastale 259 mq – piano T - rendita € 756,09 (derivato dalla soppressione dei seguenti immobili, originari del precedente: foglio 48 particella 167 sub. 2 – 3 – 4) proprietà per ½ ;
- **(Bene 3)**_ Terreno in Contrada Mangiapicca – censito nel NCU del Comune di Siracusa, al foglio 48 – particella 162 – agrumeto - consistenza 2 are 14 centiare – reddito Dominicale € 6,69 e Reddito Agrario € 3,21 -proprietà per ½;
- **(Bene 4)**_ Terreno in Contrada Muraglie di Miele – censito al foglio 35 – particella 547 – seminativo arborato - consistenza 15 centiare - reddito Dominicale € 0,12 e Reddito Agrario € 0,02 - proprietà per 1/20;
- **(Bene 5)**_ Terreno in Contrada Muraglie di Miele – censito al foglio 35 – particella 508 – seminativo arborato - consistenza 49 centiare - reddito Dominicale € 0,39 e Reddito Agrario € 0,05 proprietà per 1/20;

4.1 _ Sopralluogo presso i beni oggetto del pignoramento

Giorno 10 dicembre 2019, come preventivamente comunicato a mezzo raccomandata A/R alla parte debitrice, e tramite posta elettronica certificata PEC all'avvocato Francesco Pilato, legale rappresentante del creditore procedente IFITALIA, e all'avvocato Laura Leone, legale del condominio di via Taranto n.9, in persona dell'amministratore pro-tempore [REDACTED] (cfr. allegato 3), la sottoscritta si è recata sui luoghi di via Taranto al civico 9, presso il Comune di Siracusa, per dare inizio alle operazioni peritali di uno dei compendi pignorati.

In tale giorno è stato possibile accedere all'interno del basso commerciale appartenente al Condominio di Via Taranto n.9, grazie alla presenza del debitore esecutato. La sottoscritta, ha potuto esperire così le indagini di rito, effettuando dei rilievi metrici e fotografici dell'immobile **bene 1 (foglio 46, p.lla 76, sub.5)**; in tale giorno, viene fissato un altro sopralluogo, al fine di espletare le operazioni peritali anche per gli altri beni oggetto del pignoramento, sempre di proprietà del sig. [REDACTED]. In data 16/12/2019, la sottoscritta si è recata in c.da Mangiapicca, presso il Comune di Siracusa al civico 2/B int.43, per effettuare il sopralluogo, ovvero dei rilievi metrici e fotografici dei **beni 2-3 censiti al foglio 48 particelle 162 - 167**, ed in



Contrada Muraglie di Miele, presso il Comune di Siracusa dei **beni 4-5 al foglio 35 particelle 547 – 508**, al fine di verificare la rispondenza dello stato di fatto, alla documentazione catastale acquisita prima del sopralluogo (cfr. allegato 4_verbali di sopralluogo).

5_ Identificazione ed Individuazione dei beni oggetto del pignoramento

Dalla lettura dell'atto di pignoramento del 6/04/2018 è possibile individuare i seguenti beni pignorati:

Per la quota di 1000/1000 proprietà del sig.

1. *Immobilabile sito in Siracusa (SR) al P.T., nella Via Taranto n.9/A e n.11, censito nel NCEU al foglio 46, p.lla 76, sub.5, zona 1, cat. C/1, classe 2, consistenza 105 mq, proprietà per 1/1 c* lo a [REDACTED]

Per la quota di 1/2 proprietà del sig

2. *Terreno in Contrada Mangiapicca – censito nel NCU del Comune di Siracusa, al foglio 48 –particella 162 – consistenza 2 are 14 centiare;*
3. *Immobilabile in Contrada Mangiapicca – censito nel NCEU del Comune di Siracusa, al foglio 48 particella 167 - sub. 2 – cat. A/7 – vani 7 - piano T;*
4. *Immobilabile in Contrada Mangiapicca – censito nel NCEU del Comune di Siracusa, al foglio 48 particella 167 - sub. 3 – cat. C/2 - consistenza 98 mq – piano T;*
5. *Immobilabile in Contrada Mangiapicca – censito nel NCEU del Comune di Siracusa, al foglio 48 particella 167 - sub. 4 – cat. C/6 - consistenza 17 mq – piano T;*



Per la quota di 1/20 proprietà d

1. Pozzo in Contrada Muraglie di Miele – censito al foglio 35 – particella 547 – cat. PO - consistenza 15 centiare proprietà per 1/20;
2. Pozzo in Contrada Muraglie di Miele – censito al foglio 35 – particella 508 – cat. PO - consistenza 49 centiare - proprietà per 1/20;

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

Dal confronto tra i dati specificati nell'atto di pignoramento ed i dati emersi dalle visure catastali storiche, con le corrispondenti planimetrie e l'estratto di mappa, reperiti dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa si è riscontrato che: i beni al punto 3-4-5 sopra descritti, individuano l'immobile al foglio 48, particella 167, in realtà dalla visure catastali risulta solo il sub. 5, derivato dalla soppressione dei seguenti immobili, originari del precedente foglio 48 particella 167 sub. 2 – 3 – 4;

6_Descrizione del Bene 1 (foglio 46, p.lla 76, sub.5,- basso commerciale al piano T)

6.1 - caratteristiche e destinazione della zona di cui il fabbricato fa parte

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche (relative alla posizione in ambito urbano, l'ubicazione e gli accessi, la tipologia, i confini, l'identificazione catastale, ecc.), il compendio pignorato è ubicato nel territorio di Siracusa (SR), in una zona semicentrale della città, ovvero in via Taranto, che si trova tra la via Torino e via Padova, due assi perpendicolari di collegamento viario della città. L'immobile si trova in prossimità di molte attività commerciali presenti nella zona e non solo, infatti dista 600 m dalla balza di Akradina, 800 m dalle catacombe di vigna Cassia e 300 m dallo stadio Nicola De Simone.

L'immobile, si trova al piano terra, di un edificio a carattere condominiale che si sviluppa su sette livelli fuori con terrazzo soprastante, delimitato sul lato sud da altri edifici contigui di medesima altezza. Il basso commerciale ha due accessi sulla via Taranto, ovvero due vetrine con saracinesca al civico 9/A e 11.

Le coordinate Gis sono: Lat.: 37° 4' 35.992" (37.0766645) – Long.: 15° 17' 28.341" (15.2912061). La zona dove si trova il fabbricato, è caratterizzata dalla presenza di



Il sistema di illuminazione è composto da luci a neon a parete e soffitto con impianto a vista. L'altezza utile interna è di 3,90 m, gli infissi esterni, ovvero le vetrine su strada, sono in PVC color bianco con saracinesca esterna;

La pavimentazione è in graniglia di marmo nelle tonalità del grigio, le pareti e il soffitto sono intonacati e rifiniti con idro-pittura bianca e colorata;

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico e fognario, attualmente non funzionante, non risulta presente alcun impianto di riscaldamento a metano o raffrescamento mediante climatizzatori, non è presente alcun sistema per la produzione di acqua calda;

Dal punto di vista conservativo e manutentivo, l'immobile si presenta in condizioni modeste, il locale risulta sfitto, all'incirca da due anni, quindi saranno necessarie opere di manutenzione ordinaria per ripristinare lo stato ottimale.

Dal punto di vista strutturale, il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, è costituito da una struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, le tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di 8 cm rivestite da intonaco.

7 - Stato di possesso del bene 1

Risulta agli atti, secondo la norma dell'art. 567 n.22 note di iscrizione e trascrizione, costituenti tutte le note, risultanti, dai pubblici registri immobiliari, nel ventennio anteriore, alla notifica dell'atto di pignoramento immobiliare, prodotte dall'avvocato Laura Leone in data 18/09/2019. Da quanto dedotto, emerge che a

l'immobile distinto in Catasto al **foglio 46, particella 76, sub. 5**, era prevenuto giusto atto di donazione ai rogiti del Notaio Santangelo Egidio del 28/12/1995 rep. al n. 34012, trascritto giorno 2/01/1996 ai nn. 12/10 a favore di

re. Sull'immobile donato i donanti si sono riservati il diritto di uso.

Si evidenzia che sull'immobile oltre la nuda proprietà de è presente anche il diritto di usufrutto, in capo a e, e,

Ad oggi il basso commerciale posto al piano T in via Taranto al n. civico 9/A -11, presso il comune di Siracusa (SR) risulta essere sfitto da qualche anno.



7.1 Formalità, Vincoli, Oneri giuridici gravanti sul bene a carico dell'acquirente

- domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuna
- altre limitazioni d'uso: nessuna

7.2 - Formalità, Vincoli, Oneri giuridici gravanti sul bene che verranno regolarizzati

La sottoscritta, si è recata presso la Conservatoria di Siracusa, ed ha effettuato un'ispezione ordinaria, in cui viene riportato l'elenco sintetico delle formalità, riguardo ad ipoteche giudiziali e volontarie, decreti ingiuntivi e pignoramenti immobiliari ecc. Nel ventennio preso in esame l'immobile in oggetto ha formato oggetto le seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) pregiudizievoli (cfr. allegato 5):

- **Iscrizione** contro del 9/08/2010 (Registro Particolare 3718 – Registro Generale 18515), nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo ai rogiti del Notaio Santangelo Egidio del 25/02/2016 rep. al n. 84930/27660, trascritto giorno 26/02/2016 ai nn. 3151/417, a favore di Intesa San Paolo con sede a Torino, - - -
- **Trascrizione** contro del 8/06/2018 (Registro Particolare 6683 – Registro Generale 9331), nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento del 29/05/2018 rep. n. 2498/2018, notificato dal Tribunale di Siracusa, a favore del Condominio di Via Taranto n.9 - - - per la quota di 1/1;

7.3 - Altre informazioni per l'acquirente

Sull'immobile di proprietà del - - - ad oggi insiste un debito dell'importo pari a € 19.209,17, di cui € 17.406,58 per sorte capitale relativa ai lavori di ristrutturazione dell'edificio, come da decreto ingiuntivo n. 1556/2017 emesso dal Tribunale di Siracusa, dichiarato definitivamente esecutivo con decreto di esecutorietà del 19/07/2017 oltre interessi maturati pari ad € 200,87, € 1.601,72 per spese liquidate nel decreto ingiuntivo e spese successive per il recupero del credito sino all'atto di precetto, oltre spese e compensi successivi per la procedura esecutiva immobiliare. Inoltre risultano quote ordinarie insolute per un importo pari ad € 2.193,00 (cfr. allegato 13).



8 - Regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico del bene 1

La sottoscritta, per verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e del possesso del certificato di abitabilità (in caso di opere abusive, l'indicazione di eventuale sanabilità, dei relativi costi e la presenza di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/'85, 724/'94 e 326/'03), ha presentato una richiesta di accesso agli atti, in data 06/02/2020, all'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, ritirando la seguente documentazione (cfr. allegati 6):

- *Concessione Edilizia con progetto approvato in data 15/12/1966 e modificato il 18/09/1968;*
- *Autorizzazione di abitabilità del 17/10/1968;*

Dal sopralluogo effettuato e dal rilievo metrico, ad oggi lo stato di fatto dell'immobile in questione risulta conforme sia alla planimetria catastale, che al progetto presentato ed approvato dall'Ufficio Tecnico in data 18/09/1968.

9 - Eventuali costi per regolarizzare il Bene

- Il bene risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico che catastale;
- Per quanto riguarda invece la certificazione energetica, si è effettuata inizialmente una consultazione attraverso il portale Siciliano dell'Energia, dove non risulta depositato alcun **Attestato di prestazione energetica**, (si fa presente inoltre che il Catasto Energetico Fabbricati fornisce la visura dei dati caricati dal 1° giugno 2014), quindi l'immobile ne risulta sprovvisto, pertanto si è provveduto a redigere lo stesso ai sensi dell'art. 6 del d.lgs 192/2005, e trasmetterlo alla banca dati del Catasto Energetico Siciliano (cfr. allegato 10).

10_ Valutazione del Bene 1

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene in esame, la sottoscritta ha ritenuto opportuno eseguire la valutazione attraverso il confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:

- il procedimento di **stima sintetica**, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto confrontandola con altri beni con caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro "superficie commerciale";



- il procedimento di **stima analitico per capitalizzazione del reddito**, in base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo.

10.1 Stima Sintetica in base al valore di libero mercato

Il valore unitario dell'immobile riferito alla superficie commerciale è ricavato:

a.) dalla somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali ed è effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;

50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50 cm (25 cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti dal certificato catastale o da misure reali prese in loco. La differenza rilevata in loco non può comunque superare il 10% di quanto dichiarato nel certificato catastale.

b.) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

b.1 di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze e similari) qualora siano comunicanti con i vani principali ed accessori:

nella misura del 25% della superficie;

b.2 accessorie (cantine, soffitte, assimilate) a servizio dell'unità immobiliare, si computano nella misura:

del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

b.3 Per aree scoperte, giardini o assimilabile, si computano:

- nella misura del 10% della superficie, fino al quintuplo alla superficie dell'unità immobiliare

- nella misura del 2% per superfici eccedenti detto limite



Nella tabella di seguito sono indicati i parametri utilizzati per ciascuna unità ambientale del bene, per il calcolo della superficie commerciale, "superficie convenzionale vendibile".

<i>Unità ambientale</i>	<i>Superficie utile (mq)</i>	<i>coefficiente</i>	<i>Sup. Commerciale (mq)</i>
Piano Terra			
Vano centrale	90,72	100,00%	90,72
disimpegno	11,00	100,00%	11,00
wc	6,82	100,00%	6,82
Superficie utile	108,54 mq		
Superficie muri	13,06		
A) superficie Lorda Catastale	121,60 mq		
Tot. superficie commerciale			121,60 mq

Dall'analisi delle unità ambientali, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare risulta dalla somma:

a.) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali, per ciascun piano, pari a **121,60 mq**;

Sul sito dell'Agencia del Territorio, nella sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative agli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Naturalmente questo dato può ancora subire piccole modifiche dovute a variabili commerciali e che non è possibile determinare



matematicamente e in modo puntuale per tutto il territorio nazionale.

Pertanto dopo aver confrontato i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio di Siracusa (valori OMI - prendendo come riferimento i dati del primo semestre 2019 – oscillanti tra un valore minimo di € 1500 ed un valore massimo di € 2000) e quelli delle agenzie immobiliari operanti nella zona, relativamente ad immobili simili, si riportano i seguenti dati:

FONTE	Valori medi in zona €/mq
Valore OMI	1.750,00
Idealista (per immobili simili)	1.000,00
Borsino Immobiliare (per immobili simili)	1.600,00
MEDIA	1.450,00

Quindi si assume un valore medio unitario di 1.450,00 €/mq;

Quindi il più probabile **valore venale dell'immobile risulta pari a:**

$$VR = 121,60 \text{ mq} \times 1.450,00 \text{ euro/mq} = \mathbf{176.320,00 \text{ euro}}$$

10.2 Stima Per capitalizzazione del reddito

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo. Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale di spese di manutenzione ed ammortamento, sfritto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazioni, oneri fiscali etc. , ottenendo così il reddito annuo netto. Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio, opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed andamento del mercato monetario. L'Agenzia del Territorio, per tale metodo, fornisce dei valori per mq, per la locazione, per abitazioni di tipo civile, oscillanti tra un minimo di €/mq 5,85 ed un massimo di €/mq 8,50 per mq e per mese. Considerando lo stato dei luoghi e di manutenzione, e confrontando i valori delle agenzie immobiliari operanti nella zona si desume:

FONTE	Valori medi €/mq
--------------	-------------------------



Valore OMI	7,17
Borsino Immobiliare (per immobili similari)	8,40
MEDIA	7,78

Quindi considerando la superficie commerciale pari a mq 121,60 si ottengono i seguenti valori per determinare il valore di mercato dell'immobile: **VM= Rn/r**

Dove **Rn** rappresenta l'accumulo dei redditi netti futuri annui, al netto di ogni passività, ed **r** rappresenta il saggio di capitalizzazione, quindi si ha:

- **reddito annuo lordo** = mq 121,60 x € 7,78 x 12 mesi = 11.352,57 €
- **detrazione per sfitto, manutenzione ecc. del 10%:** 11.352,57 € x 10% = 1.135,25 €
- **reddito annuo netto (Rn):** 11.352,57 € - 1.135,25 € = 10.217,32 €
- **saggio di capitalizzazione al 4,4 %:** (10.217,32 € x 100 / 7,5 %) = € 136.230,80

Quindi il valore trovato dell'immobile attraverso il procedimento di stima analitica è pari a: **VM = € 136.230,00**

11_Valutazione complessiva del Bene 1

Dall'analisi dei due metodi di stima adottati ed effettuando una media aritmetica dei valori trovati, per l'immobile oggetto del pignoramento, otteniamo un valore pari a 156.275,00 €.

A questo valore però vengono detratte le relative spese evidenziate al punto 7.3 di pagina 15, quindi avremo il valore complessivo dell'immobile che risulta pari a: **134.872,83 €.**

Valutazione della quota (nel caso di quota indivisa)

Come risulta dalla trascrizione di donazione accettata, per l'immobile ai rogiti del Notaio Santangelo Egidio del 28/12/1995 rep. al n. 34012, trascritto giorno 2/01/1996 ai nn. 12/10 a favore c

ato

sull'immobile distinto in Catasto al **foglio 46, particella 76, sub. 5**, i donanti (Tarascio



), si sono riservati il diritto di uso di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni.

12_Descrizione dei Beni 2 - 3 (foglio 48, p.lla 167, sub.5 e foglio 48 p.lla 162)

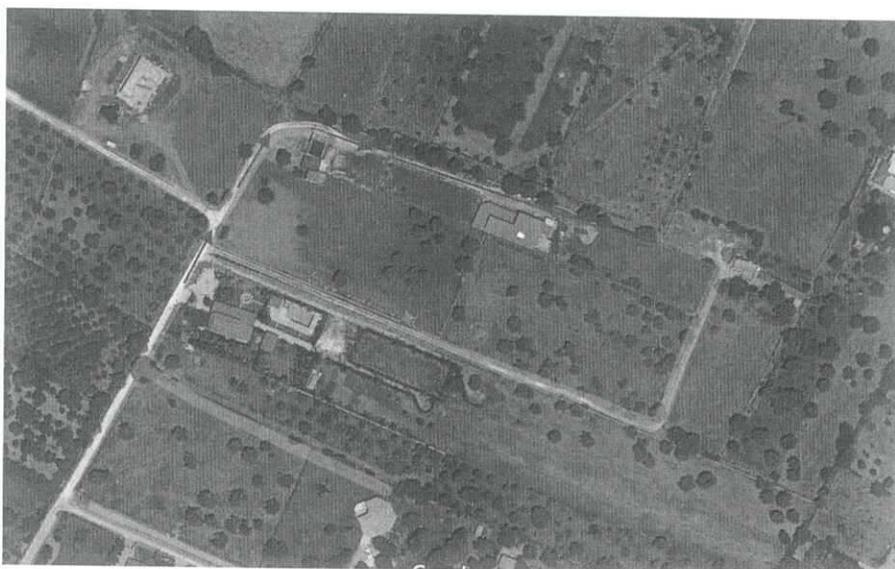
12.1 - Caratteristiche e Destinazione della zona di cui gli immobili fanno parte

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche (relative alla posizione in ambito urbano, l'ubicazione e gli accessi, la tipologia, i confini, l'identificazione catastale, ecc.), i beni oggetto di pignoramento, individuano un fabbricato con terreno di pertinenza, più un lotto di terreno agricolo di mq 214, ubicati nel territorio di Siracusa (SR), in c.da Mangiapicca, alla quale si giunge percorrendo la SP52. Tale zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati per lo più a carattere agricolo distribuiti in modo sparso nel territorio circostante. Il fabbricato con i terreni di pertinenza risultano identificati al foglio 48, particella 162 -167, distano circa 1,8 km dalla rotatoria su SS124 per Floridia, e confinano con stacchi di terreno ed altri lotti dalle caratteristiche simili. Le coordinate Gis sono: Lat.: 37° 6' 0" (37.1) – Long.: 15° 13' 0.119" (15.2167). La zona a prevalente destinazione agricola, è priva di servizi pubblici e privati.



Lotti di terreno con fabbricato_C.da Mangiapicca n.2/B int.43





Lotti di terreno con fabbricato_C.da Mangiapicca n.2/B int.43

12.2 - Descrizione dello stato dei luoghi: caratteristiche interne ed esterne dei beni 2-3

L'intera costruzione, costituita da due unità immobiliari per civile abitazione (di cui il primo piano non risulta essere accatastato), si sviluppa su due livelli, di cui quella al piano primo non ancora rifinita, è ubicata in tenere di Siracusa, in c.da Mangiapicca al n. civico 2/B int.43, all'interno di un lotto di terreno esteso 3.000 mq circa, in catasto fabbricati al foglio 48, particella 167.

A delimitare il lotto di terreno dove sorge il fabbricato, è un muro di cinta con blocchi in pietra e sovrastante rete metallica, si accede alla proprietà percorrendo una strada privata di campagna.

Il fabbricato al piano terra, costruito intorno al 1974, è costituito da un ingresso principale posto sul lato est, preceduto da una veranda con copertura in legno e manto di tegole. Tale unità immobiliare è composta: un ampio salone dalla forma rettangolare, su questo si affaccia la cucina, dalla quale si accede ad un pozzo luce e ad un ripostiglio, sempre dal soggiorno, sul lato sinistro dell'ingresso, abbiamo un disimpegno che conduce ad un corridoio su cui si affacciano quattro camere, di cui una con annesso bagno (da completare), un bagno ed un ripostiglio (due di queste camere ed i bagni sono stati realizzati negli spazi che erano destinati al magazzino).

L'altezza utile interna degli ambienti al piano terra è di 3,00 m circa;



Dato che tutti gli ambienti sono dotati di finestre e quindi sono aereo - illuminati naturalmente, vengono garantite le condizioni di salubrit .

Sul lato nord, abbiamo due ripostigli, con annesso spazio esterno utilizzato per la collocazione dei serbatoi d'acqua.

Gli infissi esterni sono in PVC, con doppie ante esterne a persiana per schermare, alcuni infissi invece sono in alluminio e dotati di avvolgibile con cassonetto interno, esternamente sono presenti delle inferriate.

Gli infissi interni sono costituite da porte in rovere chiaro;

La pavimentazione   negli ambienti pi  nuovi in gres chiaro, mentre in soggiorno   del tipo cotto, nel resto dell'abitazione   in ceramica chiara, le pareti e soffitti sono intonacati e rifiniti con idro-pittura bianca, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica per un'altezza di 2 m circa e risultano completi di apparecchi igienico-sanitari.

L'intero fabbricato   provvisto di impianto idrico tramite serbatoio, impianto fognario, elettrico e produzione di acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico, impianto radiotelevisivi elettronici ed antenne, non vi sono climatizzatori. Le rifiniture dell'unit  immobiliare sono riconducibili agli anni settanta, mentre la zona ad ovest dove c'era il magazzino (come risulta dal progetto presentato in Sanatoria), sono nuove o da rifinire; lo stato di manutenzione e conservazione   discreto, in quanto si sono riscontrati fenomeni di umidit  ascendente nei muri perimetrali e infiltrazioni d'acqua piovana dal tetto, in alcune zone   stato realizzato del controsoffitto.

Esternamente, sul lato ad est,   posta una rampa di scale che permette l'accesso al piano superiore del fabbricato, non ancora rifinito, dove troviamo solo le murature esterne, con parte dei tramezzi e copertura a falda, realizzata in legno con sovrastante manto di tegole. L'altezza media interna   di 3,40 m circa.

Dal punto di vista strutturale, l'edificio   costituito da una struttura in conci di tufo calcareo dello spessore medio di 30 cm. I solai di copertura orizzontali, sono in latero-cemento, ad eccezione delle coperture (in legno ed inclinate ad unica falda) della veranda e dei due ripostigli al piano terra, mentre al piano primo la copertura   in legno a falda unica e doppia; le coperture in legno sono realizzate con travi portanti principali e tavolato in legno dello spessore di cm 2, con superiore manto di tegole.



All'esterno l'edificio è rifinito con intonaco color rosa anche se sono evidenti segni di umidità specialmente nelle pareti, sono presenti dei pluviali e grondaie in PVC per lo smaltimento delle acque "bianche".

Il lotto di terreno individuato dalla particella 167 su cui sorge il fabbricato, è in parte adibito a camminamenti, in parte è terreno incolto anche il lotto di terreno invece individuato dalla particella 162 adiacente alla particella 167, e che catastalmente risulta un agrumeto, allo stato di fatto risulta poco utilizzato.

13 - Stato di possesso dei beni 2-3

Dalla certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della legge 302/1998, redatto il 25/01/2016 dal Dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, e dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari emerge che:

Il suddetto immobile (in regime di separazione dei beni), gli immobili in oggetto, erano prevenuti giusto atto di compravendita ai rogiti del Notaio Santangelo Egidio del 27/11/2002 trascritto giorno 29/11/2002 ai nn. 23272/18398 da potere di [redacted] quale erano pervenuti per successione in morte di [redacted] 1334 e devoluta in virtù di testamento pubblicato in Notar [redacted] trascritto il 26/03/1993 ai nn.4951/3976.

Ad oggi gli immobili siti in contrada Mangipicca n.2/B, int.43, presso il comune di Siracusa (SR) risulta essere saltuariamente l'abitazione [redacted].

13.1 Formalità, Vincoli, Oneri giuridici gravanti sui beni 2-3 a carico dell'acquirente

- domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuna
- altre limitazioni d'uso: nessuna



13.2 - Formalità, Vincoli, Oneri giuridici gravanti sui beni 2-3 che verranno regolarizzati

La sottoscritta, in data 6/02/2020, si è recata presso la Conservatoria di Siracusa, ed ha effettuato un'ispezione ordinaria, in cui viene riportato l'elenco sintetico delle formalità, riguardo ad ipoteche giudiziali e volontarie, decreti ingiuntivi e pignoramenti immobiliari ecc. Nel ventennio preso in esame l'immobile in oggetto ha formato oggetto le seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) pregiudizievoli (cfr. allegato 5):

- **Trascrizione** contro del 15/12/2015_(Registro Generale 18959 – Registro Particolare 13814), nascente da pignoramento del 16/10/2015 rep. n.3937/2015, notificato dal Tribunale di Siracusa, a favore International Factors Italia S.p.a., con sede in Milano contr

14 - Regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico del bene 2

La sottoscritta, per verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e del possesso del certificato di abitabilità (in caso di opere abusive, l'indicazione di eventuale sanabilità, dei relativi costi e la presenza di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/'85, 724/'94 e 326/'03), ha presentato una richiesta di accesso agli atti, ed attraverso una ricerca effettuata presso gli archivi emerge quanto segue (cfr. allegato 7):

▪ Per l'immobile in questione è presente una pratica di Sanatoria in corso di definizione, ai sensi della L. n. 47/85, presentata dalla Ditta [REDACTED] in data 31/12/1986 - pratica n. 31/Q;

In riferimento alle richieste presentate dalla sottoscritta, in data 11/02/2020, è stato rilasciato un certificato (cfr. allegato 7) in cui viene revocato per la pratica suddetta, l'atto di ripulsa e relativa ordinanza di demolizione, inviata dall'ufficio tecnico in data 16 dicembre 2008 alla di^a [REDACTED] in cui si richiedeva di integrare la documentazione mancante, entro il termine di tre mesi dalla notifica da parte del Comune in data 18/09/2008 .

Essendo stata effettuata la notifica al sig. [REDACTED] -- lui è deceduto il 27/01/1993, al nuovo proprietario, [REDACTED] cui immobili,



erano stati venduti già nel 2002 da [REDACTED], non è pervenuta alcuna comunicazione da parte dell'Ufficio Tecnico.

Pertanto la pratica, in relazione a quanto descritto sopra, può essere completata ai fini del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, integrando la documentazione mancante e presentando l'elaborato tecnico con le opportune modifiche effettuate ad oggi, nel rispetto dei parametri, posti inizialmente all'apertura della pratica in Sanatoria.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica emerge che secondo il vigente Piano Regolatore Generale, il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato, sito in territorio di Siracusa al foglio 48, particella 167, ricade in zona "E" ovvero, trattasi di aree per l'attività agricola. In questa zona sono ammessi interventi di nuova costruzione, i cui parametri edilizi sono (cfr. allegato 7)

- Indice di Utilizzazione fondiaria(Uf): = 0,009 mq/mq

- Rapporto di Copertura (RC): 0,1 mq/mq

- Altezza Massima(H max): 7,50 ml

Dal sopralluogo effettuato e dal rilievo metrico, ad oggi lo stato di fatto del compendio pignorato, risulta non conforme, sia alla planimetria catastale (diversa distribuzione degli spazi interni e diversa categoria catastale, infatti risulta un magazzino con deposito e non come un'abitazione); sia al progetto presentato in Sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa (cfr. allegato 8_tav.1-tav.2)

Tra le difformità riscontrate, emergono delle parti insanabili, come la realizzazione di un piano superiore a quello di cui è stata presentata istanza di Sanatoria. Questo piano di mq 248,00 circa, risulta totalmente abusivo, inoltre allo stato di fatto risulta non rifinito; la veranda coperta al piano terra, anch'essa insanabile, e la parte di cavedio che è stata ridimensionata e pertanto deve essere ripristinato lo stato iniziale. Le difformità riscontrate, riguardano sia **modifiche interne** al piano terra, rispetto al progetto presentato inizialmente, sia la realizzazione di un piano superiore di mq 248,00 circa, considerato come **opera abusiva**, visto che non esiste alcuna domanda di autorizzazione all'ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, ovvero questo non risulta nel progetto presentato con la pratica di Sanatoria n. 31/Q; tale difformità risulta essere insanabile, perché comporta un **aumento di cubatura**, per quanto detto in precedenza, l'intervento non risulta conforme alle norme urbanistiche



vigenti, pertanto non può essere soggetta a concessione edilizia in **sanatoria** ai sensi dell'art. 32 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con legge 24 novembre 2003, n. 326 e successive modificazioni e integrazioni.

Per regolarizzare l'immobile bisognerà ripristinare lo stato dei luoghi, demolendo le parti abusive (veranda coperta al piano terra, piano primo), e ripristinando le dimensioni del cavedio, difformi sia dalla planimetria catastale che dal progetto presentato all'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, quindi si dovranno affrontare i costi per l'intervento di demolizione, che si aggirano intorno ai **43.000,00 €** circa, (conteggiati in riferimento al Nuovo Prezzario Unico per i Lavori Pubblici nella Regione Siciliana 2018, Ed.1-2018)

Ai fini del rilascio della Concessione in Sanatoria, inoltre si dovrà ricalcolare l'oblazione per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso del locale al piano terra destinato a magazzino, rientrando di fatto come superficie utile, residenziale.

15 - Eventuali costi per regolarizzare il bene 2

Per quanto riguarda le spese relative al completamento della pratica in Sanatoria, essendo ancora in corso di definizione, si potrà presentare la planimetria aggiornata allo stato di fatto, con le opportune modifiche in riferimento ai parametri urbanistici, soprattutto per quanto riguarda la destinazione d'uso del locale magazzino.

Risultano per la pratica n.31/Q , già versati gli oneri Concessori in modo congruo e intero e l'Oblazione, salvo eventuali aggiornamenti da parte del Comune di Siracusa.

Per l'immobile, al termine del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, sarà necessario presentare una SCA, ovvero per l'ottenimento del certificato di agibilità, (segnalazione certificata per l'agibilità - art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241).

Inoltre occorre prevedere anche la regolarizzazione catastale, tramite sistema informatizzato DOCFA, i costi possono preventivarsi come segue:

• Accatastamento DOCFA:	€ 50,00
• Competenze Tecniche (A Forfait)	€ 300,00
TOTALE	€ 350,00



Si precisa che il costo totale sopra indicato è una stima indicativa, pertanto il costo reale, si potrà definire al momento della presentazione delle pratiche ai vari enti.

Per quanto riguarda invece la certificazione energetica dell'unità abitativa si è effettuata inizialmente una consultazione attraverso il portale Siciliano dell'Energia, dove non risulta depositato alcun **Attestato di prestazione energetica**, (si fa presente inoltre che il Catasto Energetico Fabbricati fornisce la visura dei dati caricati dal 1° giugno 2014), quindi l'immobile ne risulta sprovvisto, pertanto si è provveduto a redigere lo stesso ai sensi dell'art. 6 del d.lgs 192/2005, e trasmetterlo alla banca dati del Catasto Energetico Siciliano (cfr. allegato 11).

16_Valutazione del bene 2- unità abitativa al piano terra (identificato al foglio 48 - particella 167 - sub.5)

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene in esame, la sottoscritta ha ritenuto opportuno eseguire la valutazione attraverso il confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:

- il procedimento di **stima sintetica**, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto confrontandola con altri beni con caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro "superficie commerciale";
- il procedimento di **stima analitico per capitalizzazione del reddito**, in base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche similari a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo.

16.1_Stima Sintetica in base al valore di libero mercato

Il valore unitario dell'immobile riferito alla superficie commerciale è ricavato:

a.) dalla somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali ed è effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;

50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque,



eccedere i 50 cm (25 cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti dal certificato catastale o da misure reali prese in loco. La differenza rilevata in loco non può comunque superare il 10% di quanto dichiarato nel certificato catastale.

b.) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

b.1 di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze e similari) qualora siano comunicanti con i vani principali ed accessori:

nella misura del 25% della superficie;

b.2 accessorie (cantine, soffitte, assimilate) a servizio dell'unità immobiliare, si computano nella misura:

del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

b.3 Per aree scoperte, giardini o assimilabile, si computano:

- nella misura del 10% della superficie, fino al quintuplo alla superficie dell'unità immobiliare

- nella misura del 2% per superfici eccedenti detto limite

Nella tabella di seguito sono indicati i parametri utilizzati per ciascuna unità ambientale del bene, per il calcolo della superficie commerciale, "superficie convenzionale vendibile".

<u>Unità ambientale</u>	<u>Superficie utile (mq)</u>	<u>coefficiente</u>	<u>Sup. Commerciale (mq)</u>
<u>Piano Terra</u>			
Soggiorno - pranzo	70,56	100,00%	70,56
cucina	11,70	100,00%	11,70
disimpegno	11,97	100,00%	11,97
ripostiglio	6,72	100,00%	6,72
corridoio	11,97	100,00%	11,97
ripostiglio	2,61	100,00%	2,61
letto 1	14,10	100,00%	14,10
letto 2	14,10	100,00%	14,10
letto 3	36,00	100,00%	36,00
camera	14,52	100,00%	14,52



bagno	10,00	100,00%	10,00
bagno in camera	6,20	100,00%	6,20
Superficie utile	210,45 mq		
Superficie muri	37,81		
A) superficie Lorda Catastale	248,26 mq		
B) superficie pertinenze			
b.1) veranda coperta	121,90	25,00%	30,47
b.2) cavedio	2,88	25,00%	0,72
b.2) ripostiglio	8,10	25,00%	2,00
b.2) ripostiglio	12,60	25,00%	3,15
b.3) area scoperta	2028	10,00%	202,80
b.3) area scoperta	1200	2,00%	24,00
Tot. superficie commerciale (A+B)			263,14 mq

Dall'analisi delle unità ambientali, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare risulta dalla somma:

a.) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali, per ciascun piano, pari a **210,45 mq**;

b.1) della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento e accessorie, nella misura del 25%, pari a **mq 36,34**

b.3) della superficie di aree scoperte di pertinenza nella misura del 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, al 2% per superfici eccedenti detto limite.

- considerato che la superficie scoperta o a verde è di 3228 mq, data dalla differenza tra il lotto di terreno di 3634 mq e la proiezione della superficie coperta dell'unità immobiliare di mq 405,70, per un totale di **mq 226,80**

Quindi la superficie commerciale complessiva è data:

$$S_c = 210,45 \text{ mq} + 36,34 \text{ mq} + 226,80 \text{ mq} = \mathbf{473,60 \text{ mq}}$$

Sul sito dell'Agenzia del Territorio, nella sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato



Immobiliare sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative agli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Naturalmente questo dato può ancora subire piccole modifiche dovute a variabili commerciali e che non è possibile determinare matematicamente e in modo puntuale per tutto il territorio nazionale.

Pertanto dopo aver confrontato i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio di Siracusa (valori OMI - prendendo come riferimento i dati del primo semestre 2019 – oscillanti tra un valore minimo di € 550 ed un valore massimo di € 750) e quelli delle agenzie immobiliari operanti nella zona, relativamente ad immobili simili, si riportano i seguenti dati:

FONTE	Valori medi in zona €/mq
<i>Valore OMI</i>	650,00
<i>Idealista (per immobili simili)</i>	500,00
<i>Borsino Immobiliare (per immobili simili)</i>	546,00
MEDIA	565,00

Quindi il più probabile **valore venale dell'immobile risulta pari a:**

$$VR = 473,60 \text{ mq} \times 565,00 \text{ euro/mq} = \mathbf{267.584,00 \text{ euro}}$$

16.2 Stima Per capitalizzazione del reddito

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo. Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale di spese di manutenzione ed ammortamento, sfitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazioni, oneri fiscali etc. ,



ottenendo così il reddito annuo netto. Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio, opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed andamento del mercato monetario. L'Agenzia del Territorio, per tale metodo, fornisce dei valori per mq, per la locazione, per abitazioni di tipo civile, oscillanti fra un minimo di €/mq 2,20 ed un massimo di €/mq 3,20 per mq e per mese. Considerando lo stato dei luoghi e di manutenzione, e confrontando i valori delle agenzie immobiliari operanti nella zona si desume:

FONTE	Valori medi €/mq
Valore OMI	2,70
Borsino Immobiliare (per immobili similari)	2,10
MEDIA	2,40

Quindi considerando la superficie commerciale pari a mq 473,60 si ottengono i seguenti valori per determinare il valore di mercato dell'immobile: **VM= Rn/r**

Dove **Rn** rappresenta l'accumulo dei redditi netti futuri annui, al netto di ogni passività, ed **r** rappresenta il saggio di capitalizzazione, quindi si ha:

- **reddito annuo lordo** = mq 473,60 x € 2,10 x 12 mesi = 11.934,72 €
- **detrazione per sfitto, manutenzione ecc. del 10%:** 11.934,72 € x 10% = 1.193,47€
- **reddito annuo netto (Rn):** 11.934,72 € - 1.193,47 € = 10.741,25 €
- **saggio di capitalizzazione al 4,4 %:** (10.741,25 € x 100 / 4,6 %) = € 233.505,00

Quindi il valore trovato dell'immobile attraverso il procedimento di stima analitica è pari a: **VM = € 233.505,00**

16.3_Valutazione del bene 2 – unità abitativa al piano secondo –

Per quanto riguarda il valore di mercato per l'unità abitativa posta al primo piano che per caratteristiche e dimensioni è simile all'unità abitativa del piano terra, si è tenuto conto che, essendo l'immobile privo di pavimenti, parte di intonaci, infissi interni, impianti e varie finiture, e ritenuto che, tali interventi da eseguire hanno un'incidenza almeno del 40% sul totale, si ritiene opportuno operare, al valore riferito di € 565 al mq (di cui individuato per la precedente unità immobiliare) una decurtazione, per cui avremo:



$$565 \text{ mq} - 40\% = \text{€/mq } 339,00$$

Otteniamo così il presunto valore nello stato in cui si trova l'immobile.

Tenuto conto che la superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 248,00 è possibile determinare il presunto valore per il piano primo del compendio pignorato, pari a:

$$\text{VR} = 248,00 \text{ mq} \times 339,00 \text{ euro/mq} = \text{84.072,00 euro}$$

17_Valutazione complessiva del bene 2 – Piano Terra e Piano Primo

Dall'analisi dei metodi di stima adottati ed effettuando una media aritmetica dei valori trovati, per l'immobile oggetto del pignoramento, otteniamo un valore pari a:

- piano terra € 250.544,50
- piano primo € 84.072,00

Totale € 334.616,50

A questo valore però vengono detratte le relative spese a regolarizzare il fabbricato, dal punto di vista urbanistico e catastale, oltre i costi di demolizioni per le parti abusive, quindi avremo:

Spese Urbanistiche:

- completamento pratica di sanatoria all'incirca € 3.000,00
- certificato di Agibilità: € 1.000,00
- costi di demolizioni parti abusive: € 43.000,00

Spese Catastali:

- DOCFA: € 350,00

Tot. 47.350,00 €

Quindi, detraendo il totale delle spese al valore iniziale, avremo il Valore di Mercato del Bene, che risulta essere pari a **€ 287.266,50**.

Valutazione della quota (nel caso di quota indivisa)

Come risulta dall'Atto di Compravendita (cfr. allegato 9), stipulato dal Notaio Egidio Santangelo del 27/11/2002 al n. 54157 di rep. trascritto il giorno 29/11/2002 ai nn.18398/23272, tra il



„ trattasi di quota ½ in regime di comunione forzosa”

18_Valutazione del bene 3 (foglio 48 -particella 162)

Trattasi di un terreno agricolo, il cui probabile valore di mercato, si è determinato attraverso un unico procedimento di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di fondi simili, limitrofi e con caratteristiche similari.

E' stato preso in considerazione soprattutto l'ubicazione della Contrada denominata "Mangiapicca" in cui ricade il lotto agricolo.

Attraverso le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), è possibile risalire ai valori agricoli medi della regione agraria di appartenenza, la n. 5, in cui si trova inserito il Comune di Siracusa ed attribuire al terreno il valore agricolo originario (cfr. allegato n.), quindi avremo:

- Per il Terreno di pertinenza sito in Siracusa contrada Mangiapicca n.2/B (SR), censito nel NCT al foglio 48 - p.lla 162 – agrumeto di are 02.14, abbiamo un valore di 37.500,00 €/ha quindi → 37.500,00 €/ha x 214 mq = € **802,50;**

19_Descrizione dei beni 4-5 (foglio 35, p.lla 547)

Trattasi di pozzo trivellato, sito in territorio di Siracusa, contrada Muraglie di Miele, con impianto di sollevamento, rete di distribuzione, cabina elettrica, casotto e motore, con terreno circostante, distinto nel NCT al foglio 35 particella 508 are 0.49 e particella 547 are 0.15.

Per quanto riguarda la stima del pozzo, non è stato possibile eseguire le opportune verifiche sui componenti dello stesso, in particolare su efficienza e portata utile, anche perché il debitore durante il sopralluogo ha espresso chiaramente di non possedere le chiavi e di non farne uso. Al di là delle affermazioni del debitore, l'impianto come si evince dalle foto (cfr. documentazione fotografica allegata) risulta vetusto, inoltre dall'atto di compravendita si evince che l'utilizzo di questo pozzo è legata alla dotazione di due ore settimanali di acqua da edursi nel turno che va dalle ore quattro alle ore sei della domenica, il tutto per 2/120 della proprietà. Pertanto la sottoscritta in riferimento ai dati catastali reperiti, valuta le porzioni di terreno su cui insiste il pozzo.



20_ Valutazione dei beni 4 - 5 (foglio 35 - particelle 508 e 547)

Attraverso le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), è possibile risalire ai valori agricoli medi della regione agraria di appartenenza, la n. 5, in cui si trova inserito il Comune di Siracusa ed attribuire ai terreni, il valore agricolo originario (cfr. allegato 11_valori OMI), quindi avremo:

- Per il terreno circostante sito in Siracusa contrada Muraglie di Miele, censito nel NCT al foglio 35 - p.lla 547 – seminativo arborato di are 00.15, abbiamo un valore di 6.500,00 €/ha quindi $\rightarrow 6.500,00 \text{ €/ha} \times 15 \text{ mq} = \text{€ } 9,75$;
- Per il terreno circostante sito in Siracusa contrada Muraglie di Miele, censito nel NCT al foglio 35 - p.lla 508 – seminativo arborato di are 00.49, abbiamo un valore di 6.500,00 €/ha quindi $\rightarrow 6.500,00 \text{ €/ha} \times 49 \text{ mq} = \text{€ } 31,85$;

21_Conclusioni

Dalle descrizioni delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame, sulla base delle certificazioni catastali, dalle relative ricevute presso gli uffici comunali competenti, dai rilievi tecnici durante lo svolgimento delle operazioni peritali e dall'applicazione dei metodi di stima illustrati, si è determinato il valore dei seguenti lotti di vendita:

- **Lotto di vendita 1:**
bene 1 (foglio 46 – p.lla 76 – sub.5) per la proprietà di 1/1: € 134.872,83
- **Lotto di vendita 2:**
bene 2 (foglio 48 – p.lla 167 – sub.5) per la proprietà di 1/2: € 143.633,25
bene 3 (foglio 48 – p.lla 162) per la proprietà di 1/2: € 401,25
- **Lotto di vendita 3:**
bene 4 (foglio 35 – p.lla 547) per la proprietà di 1/20: € 0,48
bene 5 (foglio 35 – p.lla 508) per la proprietà di 1/20: € 1,59

Tot. € 144.034,50

Tot. € 2,07



Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi.

22_ Elenco Allegati

Allegato 1 : Documentazione fotografica dei compendi pignorati;

Allegato 2: Ispezioni catastali dei beni

- *visure storiche*

- *planimetrie catastali dei beni*

- *estratto di mappa dei beni*

Allegato 3 : comunicazione alle parti

- *comunicazione alle parti con raccomandata A/R*

- *comunicazione alle parti attraverso PEC*

Allegato 4 : verbali di sopralluogo

Allegato 5 : Ispezione ipotecaria sui beni

Allegato 6: Ispezione all'Ufficio Tecnico di Siracusa- bene 1-

- *C.E. del 15/12/1966 e del 18/08/1968*

- *autorizzazione di abitabilità del 17/10/1968*

Allegato 7: Ispezione all'Ufficio Tecnico di Siracusa- beni 2-3-

- *pratica n.31/Q di Sanatoria in corso di definizione*

- *certificato rilasciato dall'UTC di Siracusa del 3/03/2020*

Allegato 8: Planimetria del bene 2

- *Tav. 1*

- *Tav. 2*

Allegato 9: atto di compravendita dei beni 2 – 3 – 4 - 5

Allegato 10 : attestato di prestazione energetica APE_bene 1

- *APE del 2/03/2020 per l'immobile censito al NCEU al foglio 46 – p.lla 76, sub.5, con ricevuta di avvenuta registrazione sul portale Catasto Energetico Fabbricati Regione Siciliana;*

Allegato 11 : attestato di prestazione energetica APE_bene 2

- *APE del 24/02/2020 per l'immobile censito al NCEU al foglio 46 – p.lla 167, sub.5, con ricevuta di avvenuta registrazione sul portale Catasto Energetico Fabbricati Regione Siciliana;*

Allegato 12 : valori agricoli medi della zona 5 (SR2011)

Allegato 13 : attestazione situazione contabile agg.2020 del bene 1



La sottoscritta C.T.U. precisa che gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione. Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per quanto altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziandolo per la fiducia accordatagli, formula distinti saluti.

Siracusa, 03/03/2020

C.T.U.

Arch. Giuseppina Corso



La sottoscritta C.T.U. precisa che gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione. Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per quanto altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziandolo per la fiducia accordatagli, formula distinti saluti.

Siracusa, 03/03/2020

C.T.U.
Arch. Giuseppina Corso

