

Procedimento Esecutivo
Immobiliare n.123-2022

Tribunale di Siracusa
II Sezione Civile
Esecuzioni
Immobiliari

Giudice Dott.ssa
Maria Cristina di Stazio

CTU - Arch. Ivana Greco

RELAZIONE TECNICA DI STIMA**Indice**

Oggetto dell'incarico	
QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	p.1
1) LE OPERAZIONI PERITALI.....	p.5
LA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE.....	p.6
2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO E RISPONDENZA CATASTALE.....	p.7
- Individuazione del bene e descrizione sintetica	p.7
- Descrizione complessiva del bene.....	p.7
- Planimetria dello stato di fatto dell'immobile.....	p.8
- Individuazione stato di possesso dell'immobile.....	p.9
- Indicazione di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.....	p.10
- Verificare la regolarità edilizia e urbanistica ed eventuali irregolarità -CDU.....	p.10
- Verificare l'attestazione di prestazione energetica.....	p.11
4) VALUTAZIONE DEL BENE.....	p.12
- Calcolo della superficie commerciale dell'immobile.....	p.12
- Valutazione del prezzo di mercato - Criteri di stima	p.12
✓ METODO SINTETICO-COMPARATIVO.....	p.12
✓ METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.....	p.13
Rilievo fotografico dell'immobile.....	p.18
Elenco allegati:	
	ALLEGATO 1 - Giuramento
	ALLEGATO 2 - Verbale di sopralluogo
	ALLEGATO 3 – Certificato notarile e visura storica
	ALLEGATO 4 – Planimetria catastale
	ALLEGATO 5 - Atto di compravendita
	ALLEGATO 6 - Certificato di destinazione urbanistica

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari
G.E. Ill.ma Dott.ssa Giudice
Maria Cristina Di Stazio

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto dell'incarico

Premessa:

La sottoscritta Arch. Ivana Greco, iscritta all'Ordine degli Architetti di Siracusa, è stata nominata esperto stimatore il 30 agosto 2022 dal Giudice Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, con giuramento il 31 agosto 2022 ([allegato 1 – giuramento](#)) per l'incarico di stima nella procedura esecutiva immobiliare n° 123/2022 R.G.Es. riguardante l'immobile di Corso Garibaldi trav. XI n.15-17 Avola (Siracusa). L'incarico prevede la risposta ai quesiti richiesti dal G.E.

QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

(artt. 568 e 569 c.p.c., 161 e 173bis disp. att. c.p.c., novellati dal d.l. 29.06.2015 n. 83, convertiti con mod. dalla l. 27.06.2015 n. 132)

Il Giudice dispone che l'esperto:

- 1. 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);
- 2. 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; l'accesso ai luoghi andrà operato **d'intesa con il custode giudiziario** ove già nominato;
- 3. PROVVEDA:**
 - I. all'identificazione **dei beni oggetto del pignoramento**, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. **all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali**; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
 - III. alla formazione, ove opportuno, di **uno o più lotti di vendita**, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;
- 4. REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
 - I. **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;
 - II. una **descrizione complessiva** e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: **1-** Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); **2-** la trascrizione della convenzione; **3-** i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); **4-** la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); **5-i** costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)
 - III. 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;
 - IV. l'indicazione dell'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
 - V. 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:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;
- ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
- iscrizioni di ipoteche;
 - trascrizioni di pignoramenti;
- iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
- 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;

VI. 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;

VII. 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 possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con 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;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli 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;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- **il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;**
- **i criteri di stima utilizzati;**
- **le fonti di informazioni utilizzate per la stima;**
- **il valore per metro quadro 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;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie 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;

5. ALLEGHI l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- **verbale di sopralluogo;**
- **almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;**
- **planimetria del bene;**
- **visure catastali relative al bene;**
- **copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;**
- **copia dei certificati di agibilità o abitabilità;**
- **copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;**
- **copia dell'atto di provenienza del bene;**
- **copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;**
- **visure catastali storiche;**

6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.** per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura omissis - le generalità del debitore e dei

soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, **l'istanza di liquidazione di spese e compensi**;

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegli in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. RIFERISCA tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di **difficoltà di accesso**, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegli prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione altresì:

1. autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di collaboratore, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;
2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;
3. dispone a suo favore acconto di euro 500,00 per spese e compensi a carico del creditore procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; onera l'esperto a relazionare tempestivamente per iscritto al giudice qualora i creditori, appositamente diffidati, non abbiano corrisposto l'acconto entro trenta giorni dalla richiesta (da trasmettersi via pec);
4. autorizza il ritiro dei fascicoli di parte;
5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate;
6. rammenta all'esperto che le operazioni peritali devono essere iniziate senza dilazione subito dopo l'accettazione dell'incarico (previa richiesta e corresponsione di acconto secondo le modalità sopra stabilite);
7. ricorda all'esperto che la segnalazione di urgenza deve essere apposta alle istanze soltanto nel caso in cui vi sia effettiva necessità di provvedimenti non dilazionabili (ad esempio, in caso di pericolo per persone e cose), mentre non deve essere apposta, a titolo esemplificativo, alle relazioni relative al mancato accesso ai luoghi, alle note riguardati la mancata corresponsione di acconto o alle istanze di proroga.

Il Giudice, infine, dispone che l'istanza di liquidazione venga disposta nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- i. istanza ex art. 13 d.m. 30.05.2002 per l'attività di stima, con indicazione del parametro medio, salvo la sussistenza di motivate ragioni per l'applicazione di diversa quantificazione; si precisa che ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., quale novellato dalla l. 132/2015, prima della vendita verrà liquidato un compenso ex art. 13 dimezzato; dopo la vendita (del cui esito verrà data notizia da parte del professionista delegato) l'esperto depositerà eventuale istanza di liquidazione integrativa per il compenso residuo, qualora l'aggiudicazione sia avvenuta per un prezzo superiore alla metà del valore di stima;
- ii. istanza ex art. 11 d.m. 30.05.2002 per le verifiche urbanistico edilizie;
- iii. istanza ex art. 12 comma I d.m. 30.05.2002 per le verifiche rispondenza tecnica;
- iv. istanza ex art. 12 comma II d.m. 30.05.2002 per i rilievi topografici, planimetrici e altimetrici;
- v. istanza ex art. 16 d.m. 30.05.2002 per la verifica di congruità del canone di locazione;
- vi. istanza ex art. 1 d.m. 30.05.2002 per le attività atipiche non comprese nelle precedenti, tra cui:
 - a. ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e catastale;
 - b. redazione di A.P.E. (specificandosi che verrà di regola corrisposto un compenso di euro 150,00 per ciascun A.P.E.);
- vii. specificazione della sussistenza di eventuali ragioni per l'aumento dell'onorario sino al doppio, atteso che trattasi di prestazione di eccezionale importanza, complessità e difficoltà (art.52 co. I d.P.R. 115/2002);
- viii. specificazione della sussistenza del presupposto per la riduzione dell'onorario un terzo, atteso che la prestazione non è stata completata nel termine originariamente stabilito o entro quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili all'ausiliario (art. 52 co. II d.P.R. 115/2002);
- ix. indicazione analitica delle spese vive sostenute, con allegazione dei relativi giustificativi debitamente indicizzati e numerati;
- x. indicazione dell'indennità di trasferta dovuta, determinata, ai sensi dell'art. 55 t.u.s.g., nella misura di un quinto del prezzo di un litro di benzina super vigente al momento della missione, spettante per chilometro percorso, nonché il rimborso della spesa eventualmente sostenuta per pedaggio autostradale.

1) LE OPERAZIONI PERITALI

Il sopralluogo è avvenuto il giorno 3 novembre 2022 alle ore 16:00 previa comunicazione alle parti a mezzo pec per la parte creditrice e a mezzo raccomandata A/R per la parte debitrice.

Le raccomandate, inviate rispettivamente alla coppia dei debitori con residenze diverse, non sono state ritirate dagli interessati, ma ciò nonostante, la Ctu ed il custode, si sono presentati al sopralluogo ed hanno trovato la signora [redacted] di fronte all'immobile.

La signora, dopo aver compreso la nostra visita, è stata disponibile per accedere all'immobile, agevolando le operazioni di rilievo metrico e fotografico di ogni ambiente della casa.

Nel frattempo, la stessa signora [redacted] ha contattato l'ex marito [redacted] per presenziare al sopralluogo. Durante il sopralluogo i debitori parlano con il custode che le consiglia di contattare i loro avvocati per trovare una soluzione al pignoramento.

Sul luogo è presente la parte debitrice, [redacted] e [redacted], il custode l'avv. Alessandra Cerbino e la sottoscritta CTU Ivana Greco.

L'immobile da visionare si sviluppa su 2 livelli più il terrazzo.

Si inizia dal piano terra, dove si sviluppa la zona giorno e in cui si effettuano rilievi metrici e fotografici di ogni ambiente. Si prosegue per il secondo piano, in cui si trova la zona notte, infine si sale nel terrazzo in cui è presente un ripostiglio.

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale si evidenziano delle modifiche, in quanto un al piano terra nella zona giorno è stato creato un unico ambiente con l'abbattimento dei muri interni di tramezzatura.

La signora [redacted] ed il signor [redacted] forniscono copia dell'atto di compravendita.

Alle ore 17:30 termina l'incontro e si conclude con i presenti la sottoscrizione in calce del verbale, riservandomi di valutare l'insieme degli elementi raccolti e se necessario convocare un ulteriore incontro. ([allegato 2 - verbale di sopralluogo](#))

LA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Esaminando il fascicolo con gli atti, si è verificato che sono presenti i seguenti documenti:

- **Certificazione Notarile:** in cui il Notaio Antonio Trotta, in Pavia iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Pavia, certifica che l'immobile oggetto di pignoramento è:

➤ L'immobile è oggetto di variazione del 28/10/2014 con pratica n. SR0152849 ed è stata costituita dalla soppressione della particella 105 foglio 85 per allineamento mappe. Quest'ultima con variazione per fusione - ampliamento - ristrutturazione del 20-04-2004 pratica SR0035476.

➤ Nel ventennio preso in esame alla data del 26-07-2022 si rilevano le seguenti **provenienze e formalità:**

- pervenne agli esecutori [redacted] e [redacted] ciascuno per 1/2 Piena proprietà in regime di Comunione legale - compravendita ai rogiti del notaio Pensavalle Emanuele da Siracusa in data 20-10-2005 rep. n. 80496/8485 e trascritto il 24-10-2005 ai n.ri 26571/14852 da potere di [redacted] nato il [redacted] (S).

- pervenne al signor [redacted] a Siracusa (Sr) per quota 1/1 Piena proprietà, foglio 85 particella 105, atto tra vivi - compravendita da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da [redacted] in data 29-04-2004 rep. n.47463 e trascritto il 18/05/2004 ai n.ri 11098/7401 da potere di [redacted]

- pervenne ai signori [redacted] con atto di compravendita ai rogiti del notaio Zocco Giuseppa da Siracusa (Sr) in data 6/8/1982 e trascritto il 1/9/1982 ai n.ri 13046/11028 da potere di [redacted] nata a il [redacted] e in virtù tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Maria Cultrera da Noto (Sr), in data 07/08/1981 e trascritto il 26/08/1981 ai n.ri 14031/12031 da potere di [redacted]

• Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

-**Trascrizione nn 11104/8867 del 16/06/2022 - verbale di pignoramento immobili** notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 11.05.2022 rep. n., in 1807/2022 a favore di YODA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV) [redacted] [redacted], [redacted] nata il [redacted]

- **Iscrizione nn 26572/8595 del 24/10/2005**, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto rogiti di Pensavalle Emanuele da Siracusa (Sr) in data 20/10/2005 rep. 80497/8486 a favore di Banca Intesa S.P.A. sede Milano (Mi) contro [redacted] a Siracusa (Sr). Importo capitale euro 56.538,00 eu e durata 25 anni.

Il notaio certifica secondo i controlli presso gli uffici catastali quanto segue alla data del 22/06/2022:

- Comune di Avola (Sr), catasto fabbricati Foglio 80 Particella 13316, natura A3 - Abitazione di tipo economico, classe 3, rendita euro 537,12, vani 6,50, superficie netta 136 mq, superficie lorda 146 mq, indirizzo Corso Giuseppe Garibaldi 17, piano T-1-2.
- Dati derivanti da: Variazione del 28/10/2014 pratica n.SR0152849 in atti dal 28/10/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n.83320.1/2014 (costituita dalla soppressione della particella 105 foglio 85 per allineamento mappe); VARIAZIONE del 20/04/2004 Pratica n.SR0035476 in atti dal 20/04/2004 FUSIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n.1919.1/2004); (ex subalterni 1 e 2).
- In proprietà a [redacted] proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [redacted] proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [redacted]

(allegato 3 - certificato notarile e Visura storica dell'immobile - del 07/09/2022)

2-IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO E RISPONDENZA CATASTALE

Individuazione del bene e descrizione sintetica

L'immobile è ubicato nel comune di Avola in provincia di Siracusa ed è composto da due vani ed accessori al piano terra, da due vani al primo piano e da loggetta copriscala e terrazzo a secondo piano, confinante con proprietà degli [REDACTED], con proprietà degli [REDACTED] con proprietà di [REDACTED] censito, così come da documentazione acquisita all'ufficio provinciale-servizi catastali del Comune di Siracusa, al foglio 85, particella 105,sub. 1-2, corso Garibaldi trav.XI n.15-17, P.t-1-2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie totale 146 mq. (allegato 4 - planimetria catastale). I beni oggetto di stima, geograficamente risultano individuati con coordinate di latitudine 36.9095319 e di longitudine 15.1348891 e si identificano come unità abitativa in Corso Giuseppe Garibaldi n.15-17 - Avola (Sr).

3)-DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Il corpo di fabbrica ha una struttura portante realizzata in muratura di pietra con fondazioni in calcestruzzo, con copertura a terrazza. L'edificio si articola su due piani con una superficie utile di 210,00 mq. Al piano terra, si può accedere da due ingressi, una con porta d'ingresso al n.15 e la seconda porta d'accesso al n.17, con esposizione Est-Ovest. L'ingresso principale al n.15 introduce alla zona giorno con cucina - soggiorno, in fondo alla stanza c'è un ripostiglio nel sottoscala.

Dal soggiorno si accede al corridoio, dove è presente il secondo ingresso, da cui si giunge ad una camera ed un bagno. Si accede al piano superiore mediante la scala posta nel corridoio, e si raggiunge la zona notte con due camere da letto che affacciano sul balcone del prospetto principale. Si accede all'ultimo piano da una scala stretta, dove si trova il terrazzo con un piccolo ripostiglio che fa da loggetta alle scale. Il fabbricato è integro nel complesso, ma dimostra un insufficiente grado di conservazione, in quanto presenta zone di umidità nelle stanze e presenza di muffa che aumenta la cattiva salubrità dell'immobile. La pavimentazione è stata realizzata con piastrelle in segato di marmo dell'epoca, il bagno è stato ristrutturato con piastrelle in ceramica, gli infissi sono in alluminio d'orato e le porte in legno pitturate di bianco.

Gli impianti sono parzialmente a norma. Non sono presenti impianti di climatizzazione. L'acqua calda sanitaria è presente con scaldabagno. La parte esterna è poco curata.

La costruzione dell'edificio è antecedente al 1 settembre 1967 pertanto non è prevista la Licenza edilizia. Rilasciato dalla documentazione acquisita e dal rilievo effettuato si riscontra che la planimetria catastale dell'appartamento non è conforme allo stato attuale. Il lotto di vendita è divisibile in quanto ci sono due ingressi che lo consentono, oltre i 2 vani scala.

Per lo stato di manutenzione e conservazione si fa riferimento alle indicazioni riportate all'art. 21 della Legge del 27 luglio 1978 n. 392 - Disciplina delle locazioni di immobili urbani - dove, si individuano tre classi qualitative, nello specifico con coefficiente normale (1,00), mediocri (0,80) e scadente (0,60).

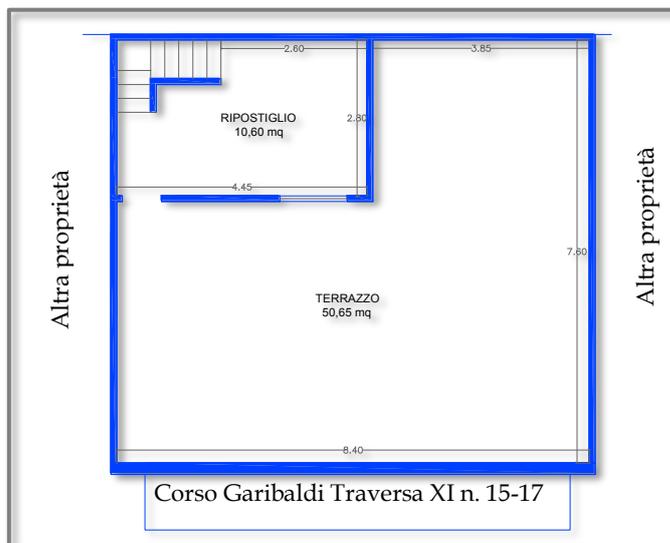
CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:(0,3) - POSIZIONE: centrale (0,5) - SERVIZI: presente-insufficiente (0,2) - SALUBRITA': insufficiente (0,2) - ASPETTO ARCHITETTONICO-URBANISTICO: sufficiente (0,4)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:(0,35) - PIANO: 2 piani (0,3) - VETUSTA': + 50 anni (0,2) - ESPOSIZIONE: interna al vicolo (0,2) - TIPOLOGIA EDILIZIA: A3 (0,5) - TIPOLOGIA COSTRUTTIVA: unità singola (0,4) - FINITURE: normali (0,5)

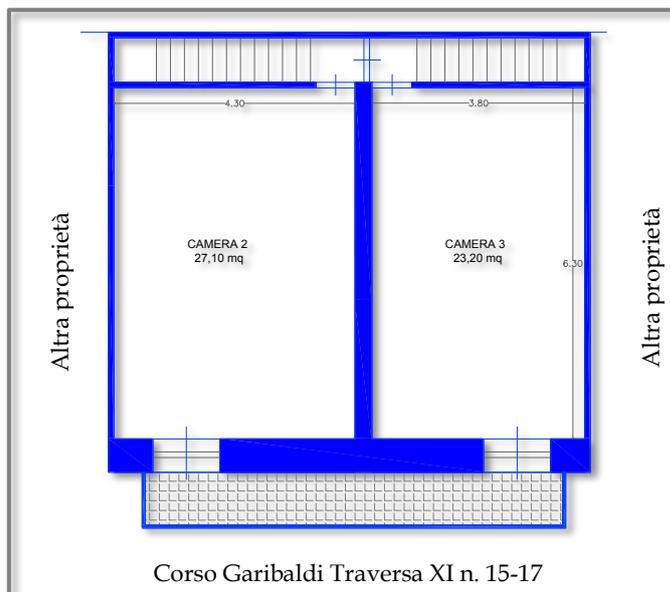
CARATTERISTICHE INTRINSECHE TECNOLOGICHE:(0,2) - MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE: insufficiente (0,2) - FACCIATA: muratura (0,4) - PAVIMENTAZIONE: dell'epoca (0,2) - INFISSI: alluminio (0,4) - SERVIZIO IGIENICO: uno (0,2) - IMPIANTI: insufficienti - assenza riscaldamento (0,3).

Definiamo il coefficiente **Ki = 0,8**

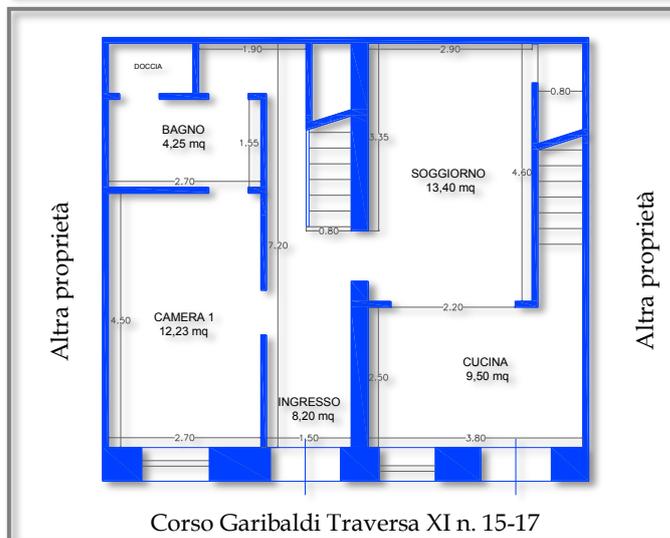
Planimetria dello stato di fatto dell'immobile



P.2



P.1



P.1

- Cucina = 9,50 mq
- Soggiorno=13,40 mq
- Ingresso=8,20 mq
- Camera 1=12,23 mq
- Bagno=4,25 mq
- Camera 2=27,10 mq
- Camera 3=23,20 mq
- Terrazza=50,65 mq
- Ripostiglio =10,60 mq
- Superficie totale 210 mq



Individuazione stato di possesso dell'immobile

Il bene è pervenuto per atto di compravendita il 20/10/2005 innanzi al Notaio Pensavalle Emanuele e senza testimoni, in Siracusa al repertorio n.80496 con raccolta n.8485.

La parte venditrice: [REDACTED],

Via Don Luigi Sturzo n.13/c come procuratore del figlio,

- [REDACTED] nato a Siracusa (SR) il [REDACTED] residente a Siracusa (SR), Via Torino n.11,

La parte compratrice: [REDACTED], nato [REDACTED], residente ad Avola (SR), Via [REDACTED]

Il signor [REDACTED] cede e vende, ai [REDACTED] A che accettano e acquistano, la piena proprietà del seguente immobile:

Descrizione dei beni:

L'immobile è posto in Avola nel Corso Garibaldi trav. XI n.15 -17 ed è composto da due vani ed accessori al piano terra, da due vani al primo piano e da loggetta copriscala e terrazzo a secondo piano, confinante con proprietà degli [REDACTED] con proprietà degli [REDACTED] con proprietà di [REDACTED] censito, così come da documentazione acquisita all'ufficio provinciale-servizi catastali del Comune di Siracusa, al foglio 85, particella 105,sub. 1-2, corso Garibaldi trav.XI n.15-17, P.t-1-2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5.

Provenienza:

Pervenuto alla parte venditrice con atto di compravendita, per scrittura privata, autenticata nelle firme di [REDACTED]

Garanzia:

La vendita è fatta a corpo, ed il fabbricato compravenduto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e possiede, già ben noto alla parte acquirente, con ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente (...).

La parte venditrice dichiara e garantisce che quanto con il presente atto venduto è di sua assoluta ed esclusiva proprietà, e garantisce la libertà di quanto venduto da oneri, pesi, vincoli, ed iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali, altrui diritti (...).

Situazione urbanistica:

Ai sensi del DPR 445/2000 DEL 28 DICEMBRE 2000(...) la parte venditrice dichiara che la costruzione è avvenuta prima dell'1 settembre 1967 (...).

I componenti dichiarano che il [REDACTED] è celibe e che i signori [REDACTED] sono coniugati in regime di comunione legale dei beni. (allegato 5 - atto di compravendita).

Indicazione di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale

Dalle verifiche ipo-catastali eseguite **non risultano** trascritti atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, risultano sull'immobile iscrizioni dell'ipoteca volontaria e trascrizioni pregiudizievoli di pignoramento che saranno regolarizzati al momento della vendita.

Gli oneri da sostenere per la cancellazione dei gravami sono i seguenti:

Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria (*Iscrizione 26572/8595 del 24/10/2005*);

- la tassa ipotecaria di 35,00 € (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347);

Per la cancellazione del pignoramento (*Trascrizione 11104/8867 del 16/06/2022*):

- l'imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile costituita dal prezzo di aggiudicazione (art. 44 del DPR 26 aprile 1986 - Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e comunque non inferiore alla misura fissa di 200,00 € (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);
- l'imposta di bollo di 59,00 € (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

Per le spese condominiali:

- l'immobile non appartiene ad un condominio e pertanto non è previsto nessun mensile.

Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica ed eventuali irregolarità-CDU

Per la regolarità edilizia ed urbanistica è stata esaminata la seguente documentazione:

- ✓ In data 24/12/2022 è stato richiesto all'ufficio tecnico del comune di Avola settore S.U.E il Certificato di Destinazione Urbanistica. La richiesta è stata registrata il 27/12/2022 con protocollo n.53363/prot.Gen.;
- ✓ Il CDU certifica che la superficie contraddistinta dalla particella **n. 13316 del foglio di mappa n.80** ricade all'interno della **Sottozona A2 "Città ottocentesca e novecentesca di seconda espansione"** giusto art. 17 delle NTA;
- ✓ La particella è soggetta alle norme di cui al R.D. n. 1775/1993, ricadendo in zona sismica S=9;
- ✓ la particella oggetto della presente certificazione ricade in area non assoggettata ai regimi normativi di Attuazione del medesimo Piano Paesaggistico;

(allegato 6 - CDU)

Verificare l'attestazione di prestazione energetica

L'immobile attualmente non presenta l'attestato di prestazione energetica.

4)-VALUTAZIONE DEL BENE

Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

La superficie convenzionale vendibile (*SCV o commerciale*), si calcola sommando le superfici coperte (*vani principali e accessori diretti*) ove i muri interni ed esterni vengono computati per intero (*fino ad uno spess. max 50 cm*), mentre i muri in comunione nella misura del 50% (*fino a spess. max 25 cm*), aggiungendo le superfici ponderate ad uso esclusivo per patii e cortili in misura del 35%, per terrazze e balconi scoperti in misura solo del 25 %, ed eventuali pertinenze come cantine o posti auto, soffitte, box in misura solo del 30%.

Per l'appartamento pignorato-abitazione:

- superficie vani principali: **136,50 mq**;
- superficie pertinenze di ornamento (balconi e terrazza): **15,10 + 50,65 = 65,75 mq**
- balconi 25% = $65,75 \times 25\% = 16,43 \text{ mq}$
- **SCV** = $136,50 + 16,43 = 152,93 \text{ mq}$

SCV TOTALE dei due immobili: 152,93 mq arrotondato **153,00 mq**

VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO- criteri di stima

La valutazione del prezzo di stima verrà effettuata secondo due metodi di valutazione:

- 1) metodo sintetico-comparativo (V1)
- 2) metodo analitico per capitalizzazione del reddito (V2)

✓ **METODO SINTETICO-COMPARATIVO**

Tra i criteri più usati nella letteratura estimativa per la valutazione economica di un immobile c'è il metodo sintetico-comparativo. Questo criterio si identifica come il più probabile valore di mercato, ricercato mediante il confronto di immobili con caratteristiche analoghe al bene da stimare.

La comparazione avviene, dall'analisi dei valori unitari di fabbricati simili attuali in vendita presso le Agenzie Immobiliari di Carlentini e da una valutazione delle tabelle aggiornate fornite dall'OMI.

Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq).

Oltre a tale valore si terranno in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche (specifiche di ogni singola unità immobiliare) e le caratteristiche estrinseche (riferite alla zona in cui sono ubicate).

Per dare un giudizio di merito alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si assegna un coefficiente con valore da 0 a 1. Se il valore indicato è inferiore all'unità il giudizio sarà di tipo riduttivo e delinearà le limitazioni

dell'immobile, se invece il giudizio è superiore all'unità sarà di tipo migliorativo e si identificherà con le qualità aggiunte dell'immobile.

Pertanto, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e confrontato all'effettivo valore commerciale che esso possiede applicando una serie di coefficienti.

Dai valori ottenuti e scelti possiamo fare riferimento alla seguente formula:

$$V_1 = V_m \cdot K_i \cdot SC$$

- V_m , è il valore medio al metro quadro individuato dal confronto tra beni simili, secondo le effettive compravendite;

- K_i è il coefficiente di merito che tiene conto dei caratteri dell'immobile da stimare;

- SC è la superficie commerciale del bene oggetto di stima.

Questo criterio di stima basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi a quello di oggetto di stima, ci permette di individuare un valore calcolato effettuando una media matematica.

Nella tabella con le quotazioni del primo semestre 2022, pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di AVOLA, si identifica come zona **B1 - centrale - storico** e rispecchia **la tipologia abitazione civile**.

Nella zona il valore di mercato (espresso in €/mq al lordo della superficie) per abitazioni di tipo civile oscilla da **700 a 1050 €/mq**, per quanto riguarda la locazione da **3 €/m² mese a 4,6 €/m² mese**. Questi valori di minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà ed escludono l'intervallo di quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado.

Dall'analisi per metodo di stima comparativo sono state individuate tre agenzie immobiliari con cinque compravendite di immobili simili nella stessa zona del bene pignorato, da cui è stato possibile individuare il valore medio al metro quadrato pari a **800 €/mq**.

Valore medio di comparazione = 800 €/mq

Pertanto troviamo $V_1 = 850 \text{ €} \cdot (0,85) \cdot 153 \text{ mq} = 104.040,00 \text{ €}$

✓ METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Questo metodo finanziario-matematico, si basa su una ricerca di mercato con comparazione del valore locativo dell'immobile e su procedimenti che studiano l'effettiva capacità di un immobile nel generare reddito, da tradurre poi in valore capitale. Il saggio di capitalizzazione è il tasso che, applicato al reddito prodotto da un determinato immobile, lo converte in valore capitale.

Rappresenta cioè il prezzo d'uso di un'unità di risparmio trasformata in capitale; si tratta di una grandezza che non viene espressa spontaneamente dal mercato. Nel procedimento di capitalizzazione il saggio ha la funzione di prevedere il più probabile prezzo di mercato.

Il procedimento analitico pone il V_2 eguale al rapporto tra il "reddito medio" e il "saggio di capitalizzazione". Il valore del bene sarà individuato dalla seguente relazione:

$$V2 = Rm / r$$

- **Rm** è il reddito medio individuato dal confronto con il mercato;
- **r** è il saggio di capitalizzazione individuato dall'analisi del mercato.

Dalle informazioni acquisite presso le agenzie immobiliari e dai dati della banca OMI, si evidenzia che la locazione ha un valore che varia da 3 €/mq a 4,60 €/mq. Dal valore di locazione si aggiungono le spese di manutenzione e gestione che vengono stimate pari al 20 %, da cui si troverà il reddito medio su base annua:

$$\begin{aligned} \text{valore di locazione: } & 4 \text{ €} \cdot 153 \text{ mq} = 612 \text{ €/mq} \\ \mathbf{Rm} &= 612 \text{ €} \cdot 12 \text{ mensilità} = 7.344,00 \text{ €/ anno} \\ 7.344,00 - (20 \%) &= 5.875,20 \text{ € /annui} \end{aligned}$$

Il saggio di capitalizzazione r ovvero l'interesse medio dell'investimento del fabbricato si ricava dalla media compresa fra il 2 % ed il 6 % cioè il 5% , quindi è possibile calcolare il valore **V2**:

$$\begin{aligned} V2 &= Rm / r \\ V2 &= 5.875,20 / 6 \% = 97.920,00 \text{ €} \end{aligned}$$

L'individuazione del più probabile valore di mercato **Vimm** verrà stimato come media aritmetica tra i valori V1 e V2, a condizione che la percentuale di discostamento rispetto al valore di stima non superi il 10 %.

$$\begin{aligned} p &= [(V2 - V1) \setminus V2] \cdot 100 \\ p &= [(97.920,00 - 104.040) \setminus 97.920,00] \text{ €} \cdot 100 = 6,2 \% < 10 \% \end{aligned}$$

La media tra le due stime è data:

$$\begin{aligned} \mathbf{Vimm} &= (V2 + V1) \setminus 2 \\ \mathbf{Vimm} &= (97.920,00 + 104.040 \text{ €}) \setminus 2 = \mathbf{100.980,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

Pertanto il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, arrotondato per difetto date alcune carenze dell'appartamento, è pari a: **Vimm = 100.980,00 €**

Considerando che l'immobile necessita di una ristrutturazione, il valore di stima subisce un deprezzamento in quanto verranno sottratte le spese di un eventuale risanamento dell'immobile di circa 30.000 euro.

Valore finale del bene pignorato	100.980,00 €
Oneri a carico dell'acquirente	Spese condominiali non presenti
Regolarizzazione urbanistica	Presente
Regolarizzazione catastale	Parzialmente conforme
Aggiornamento Ape	Non presente
Valore finale di mercato ricalcolato	Da ristrutturare (30.000€ di spese) Valore finale è 70.000€

Quanto descritto è stato ampiamente analizzato e valutato secondo la documentazione acquisita e le indagini di sopralluogo dettagliatamente svolte.

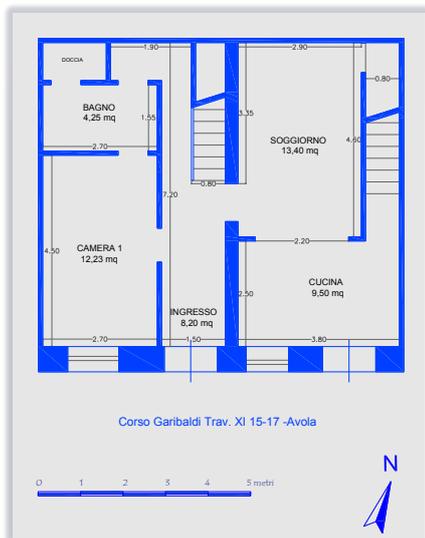
La sottoscritta ringrazia per la fiducia accordata nell'affidamento dell'incarico peritale e si rende disponibile per ogni chiarimento che si rendesse necessario.

Siracusa 20/01/2023



Professional stamp of Arch. Ivana Greco, N.1147, 2017, with a handwritten signature.

Rilievo fotografico dell'immobile



Planimetria del piano terra

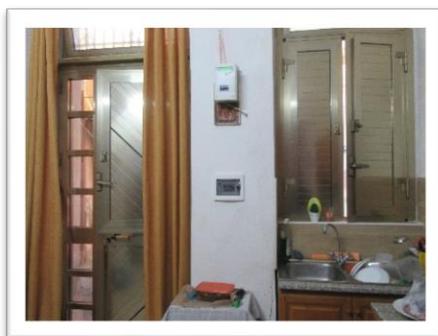


Foto dell'ingresso e della cucina



Foto del soggiorno



Foto del bagno

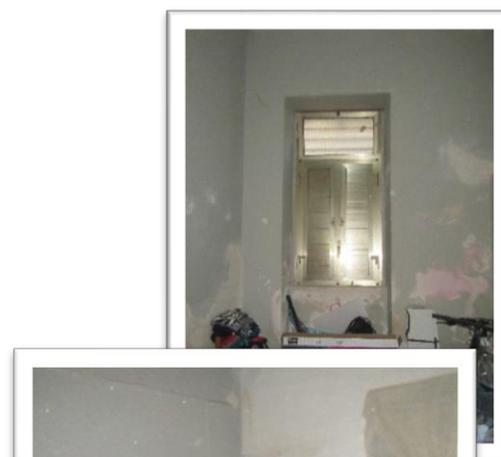


Foto della Camera 1

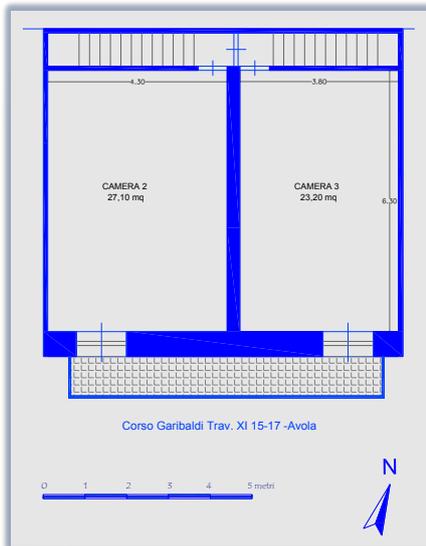


Foto della camera 2



Planimetria del primo piano



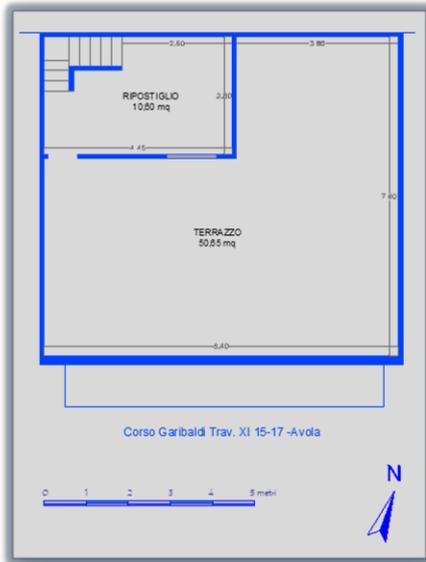
Balcone del 1 piano



Foto della camera 3



Foto delle scale per la terrazza



Planimetria del terrazzo



Foto del ripostiglio



Foto del terrazzo