

# TRIBUNALE DI SIRACUSA

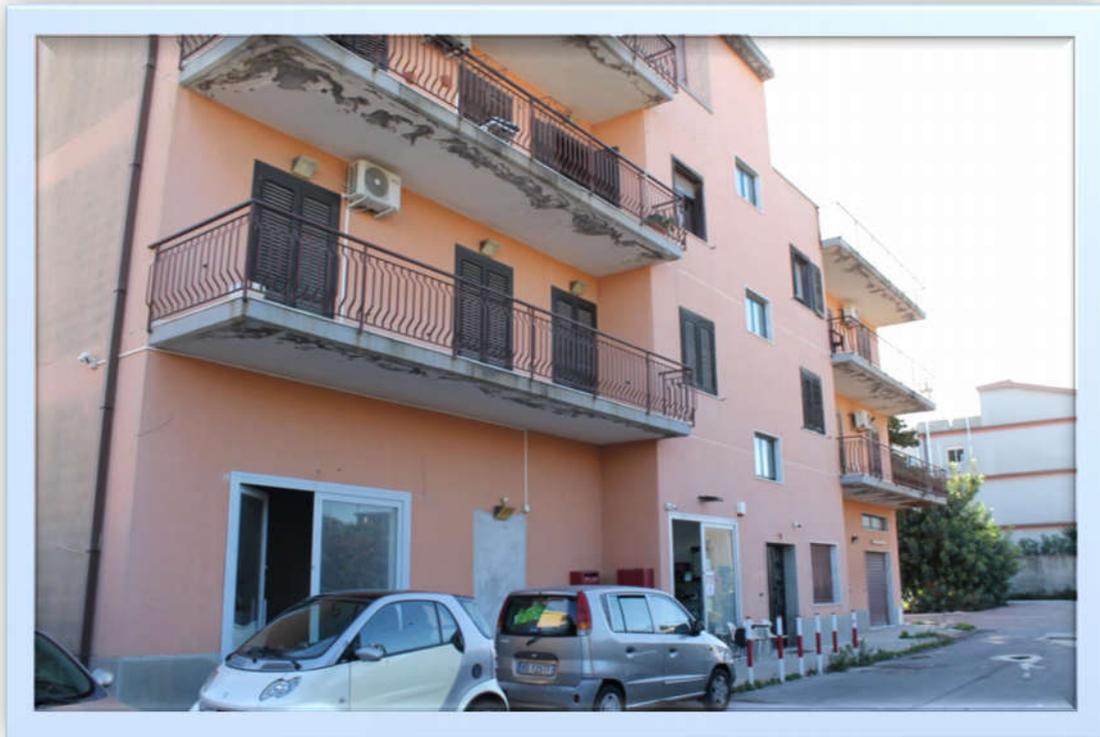
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°491/2017

FINO 1 SECURITISATION s.r.l. contro

**RELAZIONE  
DI STIMA**

Giudice: dott.sa Chiara Salamone

Esperto di stima: arch. Lucia Sgandurra



**DOTT. ARCH. LUCIA SGANDURRA**

Via Trento n°5 96100 Siracusa  
tel: 3475140615  
p.e.c.: lucia.sgandurra@archiworldpec.it



## Sommario

OPERAZIONI PRELIMINARI.....	4
PREMESSA.....	5
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.....	6
RELAZIONE DI STIMA “Lotto A” .....	9
Quesito 1: <i>”esatta individuazione dei beni componenti il lotto</i> .....	9
Quesito 2: <i>”una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni...”</i> .....	9
Quesito 3: <i>”individuazione dello stato di possesso degli immobili,</i> .....	10
Quesito 4: <i>”Indicazione dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene</i> .....	11
Quesito 5: <i>”Indicazione dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente in particolare:</i> .....	11
Quesito 6: <i>”...verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,</i> .....	13
Quesito 7: <i>”...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia</i> .....	14
Quesito 8: <i>”l’indicazione dell’eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica</i> .....	14
Quesito 9: <i>”...valutazione dei beni,</i> .....	15
Quesito 10: <i>”...nel caso di quota indivisa,</i> .....	17
Quesito 11: <i>”...nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell’usufrutto o del diritto di superficie, ...</i>	17
RELAZIONE DI STIMA “Lotto B” .....	18
Quesito 1: <i>”esatta individuazione dei beni componenti il lotto</i> .....	18
	1



Quesito 2: <i>"una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni..."</i> .....	18
Quesito 3: <i>"individuazione dello stato di possesso degli immobili, ....."</i>	19
Quesito 4: <i>"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene ....."</i>	20
Quesito 5: <i>"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in particolare: ....."</i>	20
Quesito 6: <i>"...verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, ....."</i>	22
Quesito 7: <i>"...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia ....."</i>	23
Quesito 8: <i>"l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica ....."</i>	24
Quesito 9: <i>"...valutazione dei beni, ....."</i>	24
Quesito 10: <i>"...nel caso di quota indivisa, ....."</i>	26
Quesito 11: <i>"...nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, ..."</i>	26
RELAZIONE DI STIMA "Lotto C" .....	27
Quesito 1: <i>"esatta individuazione dei beni componenti il lotto ....."</i>	27
Quesito 2: <i>"una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni..."</i> .....	27
Quesito 3: <i>"individuazione dello stato di possesso degli immobili, ....."</i>	28
Quesito 4: <i>"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene ....."</i>	29
Quesito 5: <i>"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in particolare: ....."</i>	29



Quesito 6: "...verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, .....	31
Quesito 7: "...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia .....	32
Quesito 8: "l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica .....	33
Quesito 9: "...valutazione dei beni, .....	33
Quesito 10: "...nel caso di quota indivisa, .....	35
Quesito 11: "...nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, ...	35
CONCLUSIONI .....	36



# TRIBUNALE DI SIRACUSA

## ESECUZIONI IMMOBILIARI RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 491/2017

**Promossa da:** Fino 1 Securitisation s.r.l. e per essa Dobank S.p.A. già Unicredit S.p.A.

**Contro:**

**Giudice dell'Esecuzione:** dott.sa Chiara Salamone

**Creditori Intervenuti:** NO

**Data udienza:** 23/05/2019

**Immobili Pignorati:**

- Fabbricato sito in Siracusa, via Grotte, primo terra, censito al N.C.E.U. di Siracusa al foglio 28, p.la 896, sub 12;
- Fabbricato sito in Siracusa, via Grotte, primo terra, censito al N.C.E.U. di Siracusa al foglio 28, p.la 896, sub 13;
- Fabbricato sito in Siracusa, via Grotte, primo terra, censito al N.C.E.U. di Siracusa al foglio 28, p.la 896, sub 14.

### OPERAZIONI PRELIMINARI

*"...l'esperto, prima di ogni altra attività, **controlli** 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);*

***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;*

**All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:**

Relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

**Osservazioni:**

La documentazione è completa.

**Comunicazione inizio operazioni peritali**

In data 10 ottobre 2018 sono state inviate alle parti le comunicazioni di inizio operazioni peritali a mezzo raccomandata a/r e p.e.c..

Le raccomandate inviate ai debitori sono state ritirate il 12 e il 16 ottobre 2018.

La pec inviata all'avvocato Carlo Carpinteri è stata consegnata il 10 ottobre 2018

*(vedi allegato n°2 – Verifica residenza, comunicazioni inizio operazioni peritali e verbale di sopralluogo)*



## **Acquisizione documentazioni presso gli uffici di competenza;**

Prima di dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica e alla redazione della perizia, il sottoscritto esperto di stima ha raccolto tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico presso:

- l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa (SR) dove, in data 23 novembre 2018, ha reperito le visure catastali, le piante catastali e l'estratto di mappa necessari all'individuazione dei beni;

*(vedi allegato n° 3 – Documentazione catastale)*

- l'Ufficio Anagrafe del Comune di Siracusa (SR) dove, in data 08 ottobre 2018, ha verificato gli indirizzi di residenza dei debitori;

*(vedi allegato n°2 – Verifica residenza, comunicazioni inizio operazioni peritali e verbale di sopralluogo)*

la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa dove, in data 23 novembre 2018, ha effettuato le ispezioni ipotecarie e ha rintracciato i dati relativi alla provenienza dei beni;

*(vedi allegato n°5– Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa)*

- l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa (SR) dove ha verificato l'esistenza o meno di concessioni e/o autorizzazioni edilizie e del certificato di agibilità relativo agli immobili stimati;

*(vedi allegato n°6 - Copia delle concessioni/autorizzazioni edilizie;*

*allegato n°7 dei Autorizzazione di abitabilità)*

- Gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa dove, in data 12 marzo 2019, ha reperito un contratto di locazione relativo ad uno degli immobili pignorati.

*(vedi allegato n°10 – Lotto “B” contratto di locazione)*

## **PREMESSA**

La sottoscritta dott. arch. Lucia Sgandurra, libero professionista in Siracusa con studio in via Trento n°5, iscritta presso l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa al n.515, in data 27/07/2018 è stata nominata dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Siracusa, dott.sa Chiara Salamone, esperto di stima per la procedura esecutiva in oggetto.

Accettato l'incarico, la sottoscritta ha prestato il giuramento di rito l'08/08/2018, dove veniva disposto il termine per il deposito della relazione di stima e per l'invio delle copie alle parti sino a 30 giorni prima dell'udienza del 23/05/2019.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il giorno 10 ottobre 2018, il sottoscritto esperto, tramite raccomandata a/r e p.e.c., comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 27 novembre 2018, alle ore 09:00, presso i luoghi oggetto di stima.

La suddetta comunicazione è stata ritirata dai debitori.



Il giorno 27 novembre 2018, alle ore 09:00, il sottoscritto C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali recandosi presso gli immobili oggetto di stima, riuscendo ad effettuare il sopralluogo grazie alla presenza di uno dei debitori.

Durante il sopralluogo, la sottoscritta ha eseguito tutti i rilievi metrici e fotografici necessari degli interni e degli esterni, ed ha infine redatto e fatto firmare alle parti il verbale di sopralluogo.

(vedi Allegato n°1 - decreto di nomina esperto e verbale di giuramento; Allegato n°2 – verifica residenza, comunicazioni inizio operazioni peritali e verbale di sopralluogo).

### **INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

”...**Provveda**, l'esperto... 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;

“...**Rediga** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati...”

I beni oggetto di pignoramento sono:

#### **LOTTO “A”**

Immobile sito in Siracusa, via Grotte, piano terra.

**Tipologia:** Locale ad uso commerciale.

**Comune:** Siracusa (SR);

**Indirizzo:** via Grotte n°5, piano terra.

Il bene sopradescritto, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, è per 3/9 di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_); per 2/9 di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_); per 2/9 di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_

nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_; per 2/9 di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ed è distinto come segue:

foglio	part.lla	sub	Zona censuaria	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
28	896	12	1	C/1	6	35 m <sup>2</sup>	Totale: 56 m <sup>2</sup>	€ 950,80

L'immobile deriva dalla particella 896 sub 10, giusta variazione del 15/11/2013 n.33745.1/2013 protocollo n.SR0119181 – Divisione e variazione di destinazione.

La particella 896/10 a sua volta deriva dalla particella 352 sub 10, giusta variazione del 15/10/2013



n.21799.1/2013 protocollo n.SR0103755 - Bonifica identificativo catastale.

La particella 352/10 deriva dalla particella 352 sub 3, giusta variazione del 24/9/1994 n.15042.1/1994 Frazionamento.

**Osservazioni:** dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato di fatto è rispondente alla planimetria catastale.

Sia nel pignoramento che nella visura catastale non è indicato il numero civico dell'immobile. Nell'autorizzazione di abitabilità è riportato il n°5.

### LOTTO "B"

Immobilie sito in Siracusa, via Grotte n°5, piano terra.

**Tipologia:** Locale ad uso commerciale.

**Comune:** Siracusa (SR);

**Indirizzo:** via Grotte n°5, piano terra.

Il bene sopradescritto, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, è per 3/9 di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per 2/9 di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_; per 2/9 di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_; per 2/9 di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ed è distinto come segue:

foglio	part.lla	sub	Zona censuaria	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
28	896	13	1	C/1	6	59 m <sup>2</sup>	Totale: 74 m <sup>2</sup>	€ 1.602,77

L'immobile deriva dalla particella 896 sub 10, giusta variazione del 15/11/2013 n.33745.1/2013 protocollo n.SR0119181 – Divisione e variazione di destinazione.

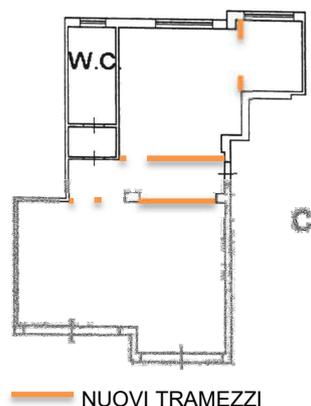
La particella 896/10 a sua volta deriva dalla particella 352 sub 10, giusta variazione del 15/10/2013 n.21799.1/2013 protocollo n.SR103755 - Bonifica identificativo catastale.

La particella 352/10 deriva dalla particella 352 sub 3, giusta variazione del 24/9/1994 n.15042.1/1994 Frazionamento.

**Osservazioni:** Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato di fatto non è rispondente alla planimetria catastale poiché sono stati realizzati dei tramezzi di separazione degli ambienti.

E' necessario effettuare una variazione della planimetria catastale. Il costo di tale intervento è pari a circa 500,00 €.





— NUOVI TRAMEZZI

### LOTTO “C”

Immobile sito in Siracusa, via Grotte n°5, piano terra.

**Tipologia:** Locale ad uso commerciale.

**Comune:** Siracusa (SR);

**Indirizzo:** via Grotte n°5, piano terra.

Il bene sopradescritto, presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, è per 3/9 di proprietà della sig.ra [redacted], nata a [redacted] per 2/9 di proprietà della sig.ra [redacted], nata a [redacted]; per 2/9 di proprietà della sig.ra [redacted], nata a [redacted]; per 2/9 di proprietà della sig.ra [redacted], nata a [redacted] ed è distinto come segue:

foglio	part.lla	sub	Zona censuaria	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
28	896	14	1	C/1	6	118 m <sup>2</sup>	Totale 131 m <sup>2</sup>	€ 3.205,54

L’immobile deriva dalla particella 896 sub 9, giusta variazione del 15/11/2013 n.33743.1/2013 protocollo n.SR0119180 – Variazione di destinazione.

La particella 896/9 a sua volta deriva dalla particella 352 sub 9, giusta variazione del 15/10/2013 n.21798.1/2013 protocollo n.SR0103755 - Bonifica identificativo catastale.

La particella 352/9 deriva dalla particella 352 sub 3, giusta variazione del 24/9/1994 n.15042.1/1994 Frazionamento.

**Osservazioni:** dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato di fatto è rispondente alla planimetria catastale. L’immobile è stato accatastato come negozio, ma non ha il wc necessario per le attività commerciali.

*(Vedi allegato n°3 - documentazione catastale)*



## RELAZIONE DI STIMA “Lotto A”

**Quesito 1:** *”esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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;...”*

Locale ad uso commerciale in Siracusa, via Grotte n.5 piano T.

Confinante con spazio condominiale e Lotto “B”.

Coordinate G.P.S.: Latitudine: 37.097705| Longitudine: 15.256339

**Quesito 2:** *”una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni...”*

### Descrizione della zona

L’immobile è ubicato a Siracusa in zona Pizzuta, zona periferica posta a nord-ovest dal centro della città.

E’ una zona urbanizzata, edificata prevalentemente con fabbricati ad uso residenziale.

Tale zona, negli ultimi anni, è stata oggetto di una forte espansione.

Nelle vicinanze si trovano pochi servizi e pochi negozi.

### Descrizione dell’edificio

L’immobile oggetto di stima è un fabbricato su tre livelli fuori terra, costruito intorno agli anni 90, composto da un unico corpo di fabbrica, al quale si accede da un area pertinenziale destinata a parcheggio di proprietà privata.

L’edificio è composto da quattro appartamenti ad uso residenziale al piano primo e secondo, e da tre locali commerciali (Lotti “A”, “B”, “C”) al piano terra.

Dalla pubblica via si accede nell’area pertinenziale, che risulta delimitata da un muro di recinzione in blocchi di tufo con soprastante rete metallica. Tale recinzione presenta un unico varco sulla via Grotte.

L’intera area è asfaltata e presenta delle zone destinate a verde.

L’immobile oggetto di stima ha ingresso indipendente e si accede ad esso direttamente dall’area condominiale.

L’edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento e copertura piana sempre in latero-cemento.

Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate di colore rosa e presentano dei distacchi e lacune della tinteggiatura.

Nel complesso l’edificio è in cattivo stato di conservazione, con evidenti perdite dei copri ferri della struttura in cemento armato dei sotto balconi, che hanno determinato anche la rottura e il crollo di porzioni dei laterizi dei solai. Il tutto probabilmente causato da infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla pavimentazione dei balconi.



### Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto di stima è un locale commerciale (C/1) ampio circa 54,00 mq al netto delle murature, posto al piano terra dell'edificio sopra descritto.

Si accede ad esso da una porta in alluminio a taglio termico e vetro.

Oltre la porta d'ingresso è presente una finestra sul retro dell'edificio. Tale finestra è visibile solo esternamente perché internamente è stata chiusa con pannelli in cartongesso.

E' composto da un unico locale vendita e da un W.C. dotato di antibagno, con finestra sul retro dell'edificio.

Le pareti del locale vendita sono intonacate al civile e tinteggiate, quelle del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 2,50 m circa.

I pavimenti, sia del negozio che del W.C. sono in ceramica.

Il W.C. è attrezzato con vaso, bidet e lavabo posto nell'antibagno ed è dotato di scaldabagno elettrico.

Le porte di accesso al bagno e all'antibagno sono in laminato color legno.

Gli impianti elettrico ed idrico sono sotto traccia. L'impianto elettrico non è attualmente a norma, poiché sono stati staccati i frutti e sono stati lasciati i fili a vista.

L'impianto idrico è apparentemente a norma anche se non è stato fornito in certificato di conformità.

L'immobile è privo di riscaldamenti.

Nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava privo di arredi e non utilizzato.

*(vedi allegato n°8 – Documentazione fotografica)*

**Quesito 3:** *"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 di registrazione, del la 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..."*

Le sig.ri \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (per 3/9 di proprietà), \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (per 2/9 di proprietà), \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (per 2/9 di proprietà), e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (per 2/9 di proprietà), possiedono l'immobile oggetto di stima per successione a \_\_\_\_\_, nato in \_\_\_\_\_, deceduto il \_\_\_\_\_, giusta dichiarazione di successione (den.355 vol.372/2 Uff. Registri di Siracusa del 15/03/2002), trascritta il 25/11/2008 ai nn.29658/19892, la cui accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta in data 27/09/2010 ai nn.20979/14432.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità del debitore e non utilizzato.

*(vedi allegato n°5 – Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa;)*



**Quesito 4:** "Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene 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);..."

L'immobile si trova in Zona CR1a del P.R.G. vigente nel Comune di Siracusa: aree di riordino urbanistico di tipo a. Gli interventi sono normati dall'art.40 delle norme tecniche di attuazione.

(vedi allegato n° 9 – Stralcio P.R.G.).

**Quesito 5:** "Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo 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;

Non ci sono informazioni in merito.

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 pignoramento;

In data 23 novembre 2018 i beni risultavano gravati dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 23 settembre 2010 del Notaio Immè Filippo di Siracusa rep.40728/7783; iscritta il 27 settembre 2010, ai nn.20980/4244.

A favore di Banco di Sicilia S.p.A con sede a Palermo, C.F. 05716390827.

Contro \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ quale terza datrice d'ipoteca per la quota di 2/9; \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 3/9 in qualità di terza datrice di ipoteca; \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 2/9 in qualità di terza datrice di ipoteca e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 2/9 in qualità di terza datrice di ipoteca.

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 14 aprile 2014 emesso dal tribunale di Roma, rep.9031, Iscritta il 07 gennaio 2016, ai nn. 59/9.

A favore di E.C.O.M.A.P. Ente Cooperativo Mutuo di Assistenza e Previdenza fra gli addetti alla vendita di generi di monopolio, Società Cooperativa per Azioni con sede in Roma, codice fiscale 02400700585, domicilio eletto in Roma, via Dell'Imbrecciato n.95, c/o avv. Cicconetti.

Contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 2/9.

- Verbale pignoramento immobili, notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Siracusa in



data 25/10/2017, rep.4175/2017.

Trascritto il 14/12/2017, ai nn.18868/14013.

A favore di Unicredit s.p.a. con sede in Roma codice fiscale 00348170101.

Contro \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ per la  
quota di 2/9; \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ per la  
quota di 3/9; \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ per  
la quota di 2/9 e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
per la quota di 2/9.

- Verbale pignoramento immobili, notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 23/03/2018, rep.1254/2018.

Trascritto il 13/04/2018, ai nn.5903/4103.

A favore di Fino 1 Securitisation s.r.l. con sede in Milano codice fiscale 09966380967.

Contro \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la  
quota di 2/9; \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ per la  
quota di 3/9; \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ 5, C.F. \_\_\_\_\_ per  
la quota di 2/9 e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
per la quota di 2/9.

Detto pignoramento è in rettifica al pignoramento trascritto il 14/12/2017 ai nn.18868/14013 per diversa identificazione catastale degli immobili stessi.

(vedi allegato n° 5 – Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa);

- iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti: l'esistenza di censi, livelli o usi civili 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 condominiali 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;*

Non ci informazioni in merito.

“...**L'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio** e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, \_\_\_\_\_ con indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazione notarile...”

Le sig.re \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (per 3/9 di proprietà),  
nata a \_\_\_\_\_ (per 2/9 di proprietà), \_\_\_\_\_ a a \_\_\_\_\_  
(per 2/9 di proprietà), e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (per 2/9 di proprietà),  
possiedono l'immobile oggetto di stima, per successione a \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_, deceduto il \_\_\_\_\_, giusta dichiarazione di successione (den.355 vol.372/2 Uff.



Registri di Siracusa del 15/03/2002) trascritta il 25/11/2008 ai nn.29658/19892 la cui accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta in data 27/09/2010 ai nn.20979/14432.

Al Sig. \_\_\_\_\_, il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili è pervenuto:

- in ragione di ½, unitamente alla moglie \_\_\_\_\_, per la restante quota di ½, per acquisto fatto con atto rogato dal notaio dott. Biagio Bellassai di Siracusa il 22/11/1972, trascritto nell'anno 1972 ai nn.29966/25204, da potere di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_;
- per la restante quota di ½, per acquisto fatto in regime di separazione dei beni, con atto rogato dal notaio dott. Saro Di Trapani di Siracusa il 15/03/1985, trascritto in data 29/03/1985 ai nn.5733/4709.

(vedi allegato n°4 – Atto di acquisto terreno; vedi allegato n°5 – Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa).

**Quesito 6:** *"...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;*

Da un controllo effettuato presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, è stata trovata la seguente documentazione relativa all'immobile:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n°87/S-93 per le opere abusive site in contrada Bella, consistenti nella realizzazione di un fabbricato principale, composto da piano terra adibito ad attività commerciale, da piano primo adibito ad uffici e piano secondo composto da n°2 appartamenti per complessivi n°8 vani più servizi ed accessori, oltre un corpo isolato da adibirsi a garage; ricadenti sul terreno distinto in Catasto alla partita 27430, foglio 28, particella 352.
- Autorizzazione Edilizia n.404 del 01/09/1994 con la quale si concede l'autorizzazione ad eseguire lavori di modifiche interne e di prospetto nell'immobile sito in Siracusa via Grotte s.n.
- Autorizzazione di Abitabilità prot. n.9334/Ig del 23/10/96, rilasciata in seguito alla verifica della conformità alla Concessione edilizia e all'Autorizzazione edilizia riportate ai precedenti punti.
- Richiesta per la realizzazione di opere interne ai sensi del'art.26 L.47/85 – Sostituito dall'articolo. 9 L.R. 37/85, da realizzarsi al piano terra dell'immobile sito in via Grotte n°5, destinato ad uso commerciale. Prat. N°2899, prot. 13628 del 08/11/2013.

Si fa presente che a questa pratica non è stata allegata alcuna planimetria o rilievo fotografico, pertanto non è possibile stabilire quali modifiche siano state apportate all'immobile.

Si fa presente inoltre che con protocollo n. SR0119181 del 15/11/2013 è stata presentata presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano una richiesta di divisione e variazione di destinazione. Con questa richiesta sono stati originati i subalterni 12 (immobile oggetto della presente relazione) e 13 dal



subalterno 10, ed è stata modificata la destinazione da ufficio a negozio.

(vedi allegato n°6 – Copia delle concessioni/autorizzazioni edilizie; allegato n°7 – Autorizzazione di abitabilità).

**Quesito 7:** *“...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 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 dell’istanza di condono che l’aggiudicatario 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;*

L’immobile nello stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo era conforme alla planimetria catastale, ma difforme dalla planimetria dell’Autorizzazione Edilizia n.404 del 01/09/1994.

In questa planimetria, infatti, risulta una diversa distribuzione degli spazi interni e il sub.12 risulta fuso con il sub. 13 e 14.

L’unica pratica reperita presso il Comune di Siracusa, successiva alla sopracitata Autorizzazione Edilizia, è la richiesta di art.9 L.R. 37/85, con la quale si richiede di poter realizzare: *“...pareti interne comunicanti tra loro...”*.

Si fa presente che con art.9 L.R. 37/85 era possibile autorizzare la modifica dei tramezzi interni ma non l’intervento di fusione immobiliare.

Tale tipo di intervento, prima della L.R. n.16/2016, era realizzabile con concessione edilizia.

Pertanto, non avendo trovato documentazione in merito, si può affermare che l’intervento è stato realizzato in assenza di autorizzazione.

Per regolarizzare la difformità è necessario presentare una richiesta di CILA in sanatoria ai sensi art.3 comma 5 della L.R.16/2016, previa acquisizione dei pareri favorevoli da parte degli enti competenti, se previsti.

Successivamente è necessario richiedere un nuovo certificato di agibilità.

Il costo per il pagamento della sanzione, per le spese tecniche di presentazione della Cila e per la richiesta di Agibilità ammonta a circa €2.500,00 .

#### **Osservazioni:**

Il costo per la regolarizzazione dell’intervento eseguito in assenza di titolo autorizzativo ammonta a circa: €2.500,00

**Quesito 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. 1 e 3 co. II lettera a) del d.lgs. 192/2005...”*

Per l’immobile oggetto di stima non è stato rilasciato l’attestato di prestazione energetica e pertanto si



è proceduto a redigerlo.

Tale attestato classifica l'edificio in "Classe G".

(vedi allegato n°11 – Attestato di Prestazione Energetica.)

**Quesito 9:** "...*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, per 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;*

### Calcolo della superficie commerciale

Essa è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne — perimetrali — (queste ultime sono considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero fino allo spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50%.

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati la superficie occupata dai cavedi.

La superficie per i balconi, le terrazze e similari è stata misurata fino al confine esterno.

Per la determinazione della superficie commerciale delle pertinenze esclusive scoperte sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di omogeneizzazione.

Balconi e terrazzi di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali e accessori:

30%, fino a 25 mq, 10% per la quota eccedente.

Cortili di pertinenza viene computato fino alla stessa superficie dei vani principali nella misura del 10%. Oltre la superficie precedente si computa per il 2%.

Giardini e aree di pertinenza di ville e villini 10% fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

Posti auto scoperti 20%.

LOTTO "A"	superficie netta	superficie commerciale medesima	esposizione	condizioni di manutenzione
Locale vendita	47,08 mq	54,31 mq	Est e Ovest	discrete
wc	6,63 mq	8,34 mq	Est	discrete
<b>Totale</b>	<b>53,71 mq</b>	<b>62,65 mq</b>		

### Superficie commerciale mq 62,65



Criteri e metodi di valutazione adottati per la determinazione del valore dell'immobile.

La sottoscritta procede alla determinazione del valore dell'immobile usando due metodi di stima valutativa:

1. valutazione sintetica comparativa;
2. valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti con i due metodi è stato assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile.

Valutazione sintetica comparativa

Essa è stata eseguita determinando il valore commerciale medio al metro quadrato per immobili con caratteristiche simili di destinazione, ubicazione e di condizioni di stabilità e manutenzione, che sono stati di recente oggetto di compravendita.

Da un'analisi dei valori reperiti attraverso ricerche condotte sul mercato immobiliare del Comune di Siracusa (SR), dei valori Omi dell'Agenzia delle Entrate, dei valori del Borsino Immobiliare è emerso che il prezzo al metro quadrato è pari a 1.200,00 €/mq.

$$1.200,00 \text{ €/mq} \times 62,65 \text{ mq} = \text{€ } 75.180,00$$

Valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

La capitalizzazione del reddito avviene attraverso la comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di confronto di prezzo noto mediante un parametro di stima, il saggio di capitalizzazione (s). Il Valore del bene (V) è quindi dato dal rapporto tra Reddito netto (Rn) e saggio di capitalizzazione (s).

$$V = Rn/s$$

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, se ne stima il canone locativo mensile per immobili simili in € 350,00 mensili, le detrazioni per affitto, inesigibilità etc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio su base annua del 4%, tenendo conto delle influenze incrementali (stato di conservazione, vetustà, etc.).

Reddito annuo lordo:	€ 350,00 x 12 mesi=	€ 4.200,00 -
Detrazione per affitto, inesigibilità etc.: 30%		€ 1.260,00 =
		<hr/>
		€ 2.940,00
 Valore per capitalizzazione del reddito:	 (€2.940,00x100)/4	 € 73.500,00



Dalla media delle due valutazioni eseguite si ricava il valore di mercato più esatto e probabile da attribuire all'immobile:

$$(\text{€ } 75.180,00 + 73.500,00)/2 = \text{€ } 74.340,00$$

Da tale importo si sottraggono le spese per le regolarizzazioni urbanistiche pari a 2.500,00€

$$74.340,00\text{€} - 2.500,00\text{€} = 71.840,00\text{€}$$

Il più probabile valore dell'immobile oggetto della stima è pari a:

**€ 71.840,00** (euro settantunomilaottocentoquaranta00)

**Quesito 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;"*

L'immobile è stato pignorato per intero.

**Quesito 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;"*

Non sono stati pignorati né nude proprietà, né usufrutti, né diritti di superficie.



## **RELAZIONE DI STIMA “Lotto B”**

**Quesito 1:** *”esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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;...”*

Locale ad uso commerciale in Siracusa, via Grotte n.5 piano T.

Confinante con spazio condominiale, Lotto “A” e Lotto “C”.

Coordinate G.P.S.: Latitudine: 37.097641| Longitudine: 15.256345

**Quesito 2:** *”una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni...”*

### Descrizione della zona

L’immobile è ubicato a Siracusa in zona Pizzuta, zona periferica posta a nord-ovest dal centro della città.

E’ una zona urbanizzata, edificata prevalentemente con fabbricati ad uso residenziale.

Tale zona, negli ultimi anni, è stata oggetto di una forte espansione.

Nelle vicinanze si trovano pochi servizi e pochi negozi.

### Descrizione dell’edificio

L’immobile oggetto di stima è un fabbricato su tre livelli fuori terra, costruito intorno agli anni 90, composto da un unico corpo di fabbrica, al quale si accede da un area pertinenziale destinata a parcheggio di proprietà privata.

L’edificio è composto da quattro appartamenti ad uso residenziale al piano primo e secondo, e da tre locali commerciali (lotti “A”, “B”, “C”) al piano terra.

Dalla pubblica via si accede nell’area pertinenziale, che risulta delimitata da un muro di recinzione in blocchi di tufo con soprastante rete metallica. Tale recinzione presenta un unico varco sulla via Grotte.

L’intera area è asfaltata e presenta delle zone destinate a verde.

L’immobile oggetto di stima ha ingresso indipendente e si accede ad esso direttamente dall’area condominiale.

L’edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento e copertura piana sempre in latero-cemento.

Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate di colore rosa e presentano dei distacchi e lacune della tinteggiatura.

Nel complesso l’edificio è in cattivo stato di conservazione, con evidenti perdite dei copri ferri della struttura in cemento armato dei sotto balconi, che hanno determinato anche la rottura e il crollo di porzioni dei laterizi dei solai. Il tutto probabilmente causato da infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla pavimentazione dei balconi.



### Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto di stima è un locale commerciale (C/1) ampio circa 71,00 mq al netto delle murature, posto al piano terra dell'edificio sopra descritto.

Si accede ad esso da una porta in ferro e vetro.

Oltre la porta d'ingresso, è visibile sia all'esterno che all'interno dell'immobile un'altra porta murata, che internamente presenta ancora l'infisso.

E' composto da un locale vendita, un disimpegno, un locale utilizzato come ufficio, un deposito con porta blindata di accesso e da un WC, dotato di antibagno, con finestra sul retro dell'edificio.

Le pareti del locale vendita sono intonacate al civile e tinteggiate, quelle del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 2,50 m circa.

I pavimenti, sia del negozio che del wc sono in ceramica.

Il wc è attrezzato con vaso, bidet, lavabo e tinozza e non è dotato di scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Le porte di accesso al bagno e all'antibagno sono in laminato color legno..

Gli impianti elettrico ed idrico sono sotto traccia.

L'impianto idrico ed elettrico sono apparentemente a norma anche se non sono stati forniti i certificati di conformità.

L'immobile è privo di riscaldamenti.

Nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava locato ed utilizzato come tabaccheria.

*(vedi allegato n°8 – Documentazione fotografica)*

**Quesito 3:** *"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 di registrazione, del la 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..."*

Le sig.re ..... nata a ..... (per 3/9 di proprietà), ..... nata a ..... (per 2/9 di proprietà), ..... nata a ..... (per 2/9 di proprietà), e ..... nata a ..... (per 2/9 di proprietà), possiedono l'immobile oggetto di stima, per successione a ..... nato in ..... 3, deceduto il ....., giusta dichiarazione di successione (den.355 vol.372/2 Uff. Registri di Siracusa del 15/03/2002) trascritta il 25/11/2008 ai nn.29658/19892 la cui accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta in data 27/09/2010 ai nn.20979/14432.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava locato.

Da un controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, risulta un contratto di locazione



registrato il 18/12/2017 al n. 3TN.5169, relativo all'intero immobile.

Tale contratto di locazione è stato stipulato il 04/01/2016 (durata 6 anni con decorrenza dal 04/01/2016 e scadenza il 03/01/2022 e con rinnovazione tacita per ulteriori 6 anni, salvo disdetta da una delle parti, sei mesi prima della scadenza, mediante raccomandata.), registrato a Siracusa il 18/12/2017 al n. 3TN.5169, con il quale le sig.re

, cedono in locazione alla sig.ra , titolare della ditta individuale omonima, l'immobile di loro proprietà, sito in Siracusa, via Grotte n.5 (foglio 28, particella 896, sub.13, categoria C/1, mq 59, R.C. 871,47.

L'immobile verrà destinato all'esercizio esclusivo dell'attività commerciale (Tabaccheria).

Il canone annuo di locazione è fissato in euro 6.000,00.

Si fa presente che tale contratto di affitto è stato registrato posteriormente alla data di trascrizione del pignoramento (rep. 4175/2017 del 25/10/2017 trascritto il 14/12/2017 ai nn. 18868/14013) .

**Osservazioni:** Da un controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa risulta un contratto di locazione relativo all'immobile ancora in corso di validità.

Il contratto registrato in data 18/12/2017 è posteriore alla data del pignoramento.

(vedi allegato n°5 – Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa; allegato n° 10 – Lotto “B” - Contratto di locazione).

**Quesito 4:** *”Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene 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); ...”*

L'immobile si trova in Zona CR1a del P.R.G. vigente nel Comune di Siracusa: aree di riordino urbanistico di tipo a. Gli interventi sono normati dall'art.40 delle norme tecniche di attuazione.

(vedi allegato n° 9 – Stralcio P.R.G).

**Quesito 5:** *”Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in particolare:*

iv. *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;*

Non sono state riscontrate informazioni in merito.

v. *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 pignoramento;*



In data 23 novembre 2018 i beni risultavano gravati dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 23 settembre 2010 del Notaio Immè Filippo di Siracusa rep.40728/7783; iscritta il 27 settembre 2010, ai nn.20980/4244.

A favore di Banco di Sicilia S.p.A con sede a Palermo, C.F. 05716390827.

Contro [redacted], nata a [redacted], C.F. [redacted] quale terza datrice d'ipoteca per la quota di 2/9; [redacted], nata a [redacted], C.F. [redacted] per la quota di 3/9 in qualità di terza datrice di ipoteca; [redacted], nata a [redacted], C.F. [redacted] per la quota di 2/9 in qualità di terza datrice di ipoteca; [redacted], nata a [redacted], C.F. [redacted] per la quota di 2/9 in qualità di terza datrice di ipoteca.

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 14 aprile 2014 emesso dal tribunale di Roma, rep.9031, Iscritta il 07 gennaio 2016, ai nn. 59/9.

A favore di E.C.O.M.A.P. Ente Cooperativo Mutuo di Assistenza e Previdenza fra gli addetti alla vendita di generi di monopolio, Società Cooperativa per Azioni con sede in Roma, codice fiscale 02400700585, domicilio eletto in Roma, via Dell'Imbrecciato n.95, c/o avv. Cicconetti.

Contro [redacted], nata a Siracusa il [redacted], C.F. [redacted] per la quota di 2/9.

- Verbale pignoramento immobili, notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 25/10/2017, rep.4175/2017.

Trascritto il 14/12/2017, ai nn.18868/14013.

A favore di Unicredit s.p.a. con sede in Roma codice fiscale 00348170101.

Contro [redacted], nata a [redacted], C.F. [redacted] per la quota di 2/9; [redacted], nata a [redacted], C.F. [redacted] per la quota di 3/9; [redacted], nata a [redacted], C.F. [redacted] per la quota di 2/9; [redacted], nata a [redacted], C.F. [redacted] per la quota di 2/9.

- Verbale pignoramento immobili, notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 23/03/2018, rep.1254/2018.

Trascritto il 13/04/2018, ai nn.5903/4103.

A favore di Fino 1 Securitisation s.r.l. con sede in Milano codice fiscale 09966380967.

Contro [redacted] nata a [redacted], C.F. [redacted] per la quota di 2/9; [redacted], nata a [redacted], C.F. [redacted] per la quota di 3/9; [redacted], nata a [redacted], C.F. [redacted] per la quota di 2/9; [redacted], nata a [redacted], C.F. [redacted] per la quota di 2/9.



per la quota di 2/9.

Detto pignoramento è in rettifica al pignoramento trascritto il 14/12/2017 ai nn.18868/14013 per diversa identificazione catastale degli immobili stessi

(vedi allegato n° 5 – Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa);

- vi. *altre informazioni per l'acquirente concernenti: l'esistenza di censi, livelli o usi civili 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 condominiali 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;*

Non ci informazioni in merito.

*"...l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazione notarile..."*

Le sig.re \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (per 3/9 di proprietà),  
nata a \_\_\_\_\_ (per 2/9 di proprietà), \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
(per 2/9 di proprietà), \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (per 2/9 di proprietà),  
possiedono l'immobile oggetto di stima, per successione a \_\_\_\_\_, nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, deceduto il \_\_\_\_\_, giusta dichiarazione di successione (den.355 vol.372/2 Uff. Registri di Siracusa del 15/03/2002) trascritta il 25/11/2008 ai nn.29658/19892 la cui accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta in data 27/09/2010 ai nn.20979/14432.

Al Sig. \_\_\_\_\_, il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili è pervenuto:

- in ragione di ½, unitamente alla moglie \_\_\_\_\_, per la restante quota di ½, per acquisto fatto con atto rogato dal notaio dott. Biagio Bellassai di Siracusa il 22/11/1972, trascritto nell'anno 1972 ai nn.29966/25204, da potere di \_\_\_\_\_, nato a Siracusa il \_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_, nato a Roma il \_\_\_\_\_;
- per la restante quota di ½, per acquisto fatto in regime di separazione dei beni, con atto rogato dal notaio dott. Saro Di Trapani di Siracusa il 15/03/1985, trascritto in data 29/03/1985 ai nn.5733/4709.

(vedi allegato n°4 – Atto di acquisto terreno; vedi allegato n°5 – Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa)

**Quesito 6:** *"...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;*

Da un controllo effettuato presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, è stata trovata la seguente documentazione relativa all'immobile:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n°87/S-93 per le opere abusive site in contrada Bella, consistenti



nella realizzazione di un fabbricato principale, composto da piano terra adibito ad attività commerciale, da piano primo adibito ad uffici e piano secondo composto da n°2 appartamenti per complessivi n°8 vani più servizi ed accessori, oltre un corpo isolato da adibirsi a garage; ricadenti sul terreno distinto in Catasto alla partita 27430, foglio 28, particella 352.

- Autorizzazione Edilizia n.404 del 01/09/1994 con la quale si concede l'autorizzazione ad eseguire lavori di modifiche interne e di prospetto nell'immobile sito in Siracusa via Grotte s.n.
- Autorizzazione di Abitabilità prot. n.9334/Ig del 23/10/96, rilasciata in seguito alla verifica della conformità alla Concessione edilizia e all'Autorizzazione edilizia riportate ai precedenti punti.
- Richiesta per la realizzazione di opere interne ai sensi dell'art.26 L.47/85 – Sostituito dall'articolo. 9 L.R. 37/85, da realizzarsi al piano terra dell'immobile sito in via Grotte n°5, destinato ad uso commerciale. Prat. N°2899, prot. 13628 del 08/11/2013.

Si fa presente che a questa pratica non è stata allegata alcuna planimetria o rilievo fotografico, pertanto non è possibile stabilire quali modifiche siano state apportate all'immobile.

Si fa presente inoltre che con protocollo n. SR0119181 del 15/11/2013 è stata presentata presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano una richiesta di divisione e variazione di destinazione. Con questa richiesta sono stati originati i subalterni 12 e 13 (immobile oggetto della presente relazione) dal subalterno 10, ed è stata modificata la destinazione da ufficio a negozio.

*(vedi allegato n°6 – Copia delle concessioni/autorizzazioni edilizie; allegato n°7 – Autorizzazione di abitabilità )*

**Quesito 7:** *“...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario 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;*

L'immobile nello stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo era difforme sia dalla planimetria catastale che dalla planimetria dell'Autorizzazione Edilizia n.404 del 01/09/1994.

La difformità con la planimetria catastale consiste in una diversa distribuzione degli spazi interni; la difformità con la planimetria dell'Autorizzazione Edilizia consiste nella diversa distribuzione degli spazi interni e nella fusione del sub.13 con il sub. 12 e 14 che nello stato di fatto e nel catastale sono invece frazionati.

L'unica pratica reperita presso il Comune di Siracusa, successiva alla sopracitata Autorizzazione Edilizia, è la richiesta di art.9 L.R. 37/85, con la quale si richiede di poter realizzare: “...pareti interne comunicanti tra loro...”, tale pratica è priva di elaborati grafici.



Si fa presente che con art.9 L.R. 37/85 era possibile autorizzare la modifica dei tramezzi interni ma non l'intervento di fusione immobiliare.

Tale tipo di intervento, prima della L.R. n.16/2016, era realizzabile con concessione edilizia.

Pertanto, non avendo trovato documentazione in merito, si può affermare che l'intervento è stato realizzato in assenza di autorizzazione.

Per regolarizzare la difformità è necessario presentare una richiesta di CILA in sanatoria ai sensi art.3 comma 5 della L.R.16/2016, previa acquisizione dei pareri favorevoli da parte degli enti competenti, se previsti.

Successivamente è necessario richiedere un nuovo certificato di agibilità.

Il costo per il pagamento della sanzione, per le spese tecniche di presentazione della CILA e per la richiesta di Agibilità ammonta a circa €2.500,00

#### **Osservazioni:**

Il costo per la regolarizzazione dell'intervento eseguito in assenza di titolo autorizzativo ammonta a circa: €2.500,00

**Quesito 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. 1 e 3 co. II lettera a) del d.lgs. 192/2005 ...*

Per l'immobile oggetto di stima non è stato rilasciato l'attestato di prestazione energetica e pertanto si è proceduto a redigerlo.

Tale attestato classifica l'edificio in “Classe G”.

*(vedi allegato n°11 – Attestato di Prestazione Energetica.)*

**Quesito 9:** *“...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, per 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;*

#### **Calcolo della superficie commerciale**

Essa è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne — perimetrali — (queste ultime sono considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero fino allo spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50%.

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.



Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati la superficie occupata dai cavedi.

La superficie per i balconi, le terrazze e similari è stata misurata fino al confine esterno.

Per la determinazione della superficie commerciale delle pertinenze esclusive scoperte sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di omogeneizzazione.

Balconi e terrazzi di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali e accessori:

30%, fino a 25 mq, 10% per la quota eccedente.

Cortili di pertinenza viene computato fino alla stessa superficie dei vani principali nella misura del 10%. Oltre la superficie precedente si computa per il 2%.

Giardini e aree di pertinenza di ville e villini 10% fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

Posti auto scoperti 20%.

LOTTO "B"	superficie netta	superficie commerciale medesima	esposizione	condizioni di manutenzione
Locale vendita	34,82 mq	38,86 mq	Ovest	Buone
Disimpegno	7,42 mq	8,60 mq	-	Buone
Retro	18,59 mq	21,02 mq	Est	Buone
WC	4,96 mq	5,92 mq	Est	Buone
Antibagno	1,47 mq	1,75 mq	-	Buone
Deposito	3,80 mq	4,76 mq	Est	Buone
<b>Totale</b>	<b>71,04 mq</b>	<b>80,91 mq</b>		

### **Superficie commerciale mq 80,91**

#### Criteria e metodi di valutazione adottati per la determinazione del valore dell'immobile.

La sottoscritta procede alla determinazione del valore dell'immobile usando due metodi di stima valutativa:

1. valutazione sintetica comparativa;
2. valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti con i due metodi è stato assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile.

#### Valutazione sintetica comparativa

Essa è stata eseguita determinando il valore commerciale medio al metro quadrato per immobili con caratteristiche similari di destinazione, ubicazione e di condizioni di stabilità e manutenzione, che sono stati di recente oggetto di compravendita.

Da un'analisi dei valori reperiti attraverso ricerche condotte sul mercato immobiliare del Comune di Siracusa (SR), dei valori Omi dell'Agenzia delle Entrate, dei valori del Borsino Immobiliare è emerso che il prezzo al metro quadrato è pari a 1.200,00 €/mq.



1.200,00 €/mq x 80,91 mq = € 97.092,00

Valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

La capitalizzazione del reddito avviene attraverso la comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di confronto di prezzo noto mediante un parametro di stima, il saggio di capitalizzazione (s). Il Valore del bene (V) è quindi dato dal rapporto tra Reddito netto (Rn) e saggio di capitalizzazione (s).

$$V = Rn/s$$

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, se ne stima il canone locativo mensile per immobili simili in € 500,00 mensili, le detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio su base annua del 4%, tenendo conto delle influenze incrementali (stato di conservazione, vetustà, etc.).

Reddito annuo lordo:	€ 500,00 x 12 mesi=	€ 6.000,00 -	
Detrazione per sfitto, inesigibilità etc.: 30%		€ 1.800,00 =	
		€ 4.200,00	Dalla media delle due valutazioni eseguite si ricava il valore di mercato
Valore per capitalizzazione del reddito: più esatto e probabile da attribuire all'immobile:	(€4.200,00x100)/4	€ 105.000,00	

$(€97.092,00 + 105.000,00)/2 = € 104.046,00$

Da tale importo si sottraggono le spese per le regolarizzazioni catastali/urbanistiche pari a €500,00 +2.500,00€

$€104.046,00 - €3.000,00 = 101.046,00 €$

Il più probabile valore dell'immobile oggetto della stima è pari a:

**€ 101.046,00** (euro centounmilaquarantasei/00)

**Quesito 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;"*

L'immobile è stato pignorato per intero.

**Quesito 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;"*

Non sono stati pignorati né nude proprietà, né usufrutti, né diritti di superficie.



## RELAZIONE DI STIMA “Lotto C”

**Quesito 1:** *”esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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;...”*

Locale ad uso commerciale in Siracusa, via Grotte n.5 piano T.

Confinante con spazio condominiale e Lotto “B”.

Coordinate G.P.S.: Latitudine: 37.097553| Longitudine: 15.256378

**Quesito 2:** *”una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni...”*

### Descrizione della zona

L’immobile è ubicato a Siracusa in zona Pizzuta, zona periferica posta a nord-ovest dal centro della città.

E’ una zona urbanizzata, edificata prevalentemente con fabbricati ad uso residenziale.

Tale zona, negli ultimi anni, è stata oggetto di una forte espansione.

Nelle vicinanze si trovano pochi servizi e pochi negozi.

### Descrizione dell’edificio

L’immobile oggetto di stima è un fabbricato su tre livelli fuori terra, costruito intorno agli anni 90, composto da un unico corpo di fabbrica, al quale si accede da un area pertinenziale destinata a parcheggio di proprietà privata.

L’edificio è composto da quattro appartamenti ad uso residenziale al piano primo e secondo, e da tre locali commerciali (lotti “A”, “B”, “C”) al piano terra.

Dalla pubblica via si accede nell’area pertinenziale, che risulta delimitata da un muro di recinzione in blocchi di tufo con soprastante rete metallica. Tale recinzione presenta un unico varco sulla via Grotte.

L’intera area è asfaltata e presenta delle zone destinate a verde.

L’immobile oggetto di stima ha ingresso indipendente e si accede ad esso direttamente dall’area condominiale.

L’edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento e copertura piana sempre in latero-cemento.

Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate di colore rosa e presentano dei distacchi e lacune della tinteggiatura.

Nel complesso l’edificio è in cattivo stato di conservazione, con evidenti perdite dei copri ferri della struttura in cemento armato dei sotto balconi, che hanno determinato anche la rottura e il crollo di porzioni dei laterizi dei solai. Il tutto probabilmente causato da infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla pavimentazione dei balconi.



## Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto di stima è un locale commerciale (C/1) ampio circa 120,00 mq al netto delle murature, posto al piano terra dell'edificio sopra descritto.

Si accede ad esso da due grandi aperture con infisso in alluminio e vetro singolo.

E' composto da un locale vendita e da un locale ufficio ed è privo di servizi igienici.

Si fa presente che la presenza dei servizi igienici è necessaria per l'utilizzo dell'immobile come locale commerciale.

Le pareti dell'intero immobile sono intonacate al civile e tinteggiate, ma versano in cattivo stato di conservazione con evidenti distacchi della tinteggiatura dovuti ad umidità di risalita capillare e alla rottura di un tubo di scarico proveniente dai piani superiori.

I pavimenti sono in ceramica.

La porta di accesso all'ufficio è in laminato color legno, mentre quella che conduce al vano scala condominiale è blindata.

Lungo le pareti perimetrali sono presenti delle finestre ad un'altezza di 3,03m con infissi in alluminio e vetro, mentre nell'ufficio si trova una finestra a 0,9m di altezza da terra sempre con infisso in alluminio e vetro.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è apparentemente a norma anche se non è stato fornito il certificato di conformità.

L'impianto idrico è assente così come quello di riscaldamento.

Nel complesso l'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava privo di arredi e non utilizzato.

**Osservazioni:** l'immobile ha destinazione d'uso commerciale ma è privo di servizi igienici, necessari per essere adibito a tale uso.

*(vedi allegato n°8 – Documentazione fotografica)*

**Quesito 3:** *"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 di registrazione, del la 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..."*

Le sig.re \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (per 3/9 di proprietà), \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (per 2/9 di proprietà), \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (per 2/9 di proprietà), e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (per 2/9 di proprietà), possiedono l'immobile oggetto di stima, per successione a \_\_\_\_\_, nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ deceduto il \_\_\_\_\_, giusta dichiarazione di successione (den.355 vol.372/2 Uff. Registri di Siracusa del 15/03/2002) trascritta il 25/11/2008 ai nn.29658/19892 la cui accettazione tacita



dell'eredità è stata trascritta in data 27/09/2010 ai nn.20979/14432.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità del debitore.

(vedi allegato n°5 – Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa.)

**Quesito 4:** *"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene 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); ..."*

L'immobile si trova in Zona CR1a del P.R.G. vigente nel Comune di Siracusa: aree di riordino urbanistico di tipo a. Gli interventi sono normati dall'art.40 delle norme tecniche di attuazione.

(vedi allegato n° 9 – Stralcio P.R.G.).

**Quesito 5:** *"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in particolare:*

vii. *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;*

Non sono state riscontrate informazioni in merito.

viii. *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 pignoramento;*

In data 23 novembre 2018 i beni risultavano gravati dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 23 settembre 2010 del Notaio Immè Filippo di Siracusa rep.40728/7783; iscritta il 27 settembre 2010, ai nn.20980/4244.

A favore di Banco di Sicilia S.p.A con sede a Palermo, C.F. 05716390827.

Contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ quale terza datrice d'ipoteca per la quota di 2/9; \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la quota di 3/9 in qualità di terza datrice di ipoteca; \_\_\_\_\_ a, nata a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 2/9 in qualità di terza

datrice di ipoteca e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 2/9 in qualità di terza datrice di ipoteca.

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 14 aprile 2014 emesso dal tribunale di Roma, rep.9031, Iscritta il 07 gennaio 2016, ai nn. 59/9.

A favore di E.C.O.M.A.P. Ente Cooperativo Mutuo di Assistenza e Previdenza fra gli addetti alla vendita di generi di monopolio, Società Cooperativa per Azioni con sede in Roma, codice fiscale 02400700585, domicilio eletto in Roma, via Dell'Imbrecciato n.95, c/o avv. Cicconetti.



Contro \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 2/9.

- Verbale pignoramento immobili, notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 25/10/2017, rep.4175/2017.

Trascritto il 14/12/2017, ai nn.18868/14013.

A favore di Unicredit s.p.a. con sede in Roma codice fiscale 00348170101.

Contro \_\_\_\_\_, nata a Siracusa il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 2/9;  
\_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 3/9;  
\_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 2/9 e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 2/9.

- Verbale pignoramento immobili, notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 23/03/2018, rep.1254/2018.

Trascritto il 13/04/2018, ai nn.5903/4103.

A favore di Fino 1 Securitisation s.r.l. con sede in Milano codice fiscale 09966380967.

Contro \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 2/9;  
\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 3/9;  
\_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 2/9 e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 2/9.

Detto pignoramento è in rettifica al pignoramento trascritto il 14/12/2017 ai nn.18868/14013 per diversa identificazione catastale degli immobili stessi

*(vedi allegato n° 5 – Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa);*

- ix. *altre informazioni per l'acquirente concernenti: l'esistenza di censi, livelli o usi civili 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 condominiali 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;*

Non ci informazioni in merito.

*"...P'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, \_\_\_\_\_ con indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazione notarile..."*

Le sig.re \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ ) (per 3/9 di proprietà),  
nata a \_\_\_\_\_ (per 2/9 di proprietà), \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_



(per 2/9 di proprietà), e ..... , nata a ..... (per 2/9 di proprietà), possiedono l'immobile oggetto di stima, per successione a ..... , nato in ..... il ..... , deceduto il ..... , giusta dichiarazione di successione (den.355 vol.372/2 Uff. Registri di Siracusa del 15/03/2002) trascritta il 25/11/2008 ai nn.29658/19892 la cui accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta in data 27/09/2010 ai nn.20979/14432.

Al Sig. .... , il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili è pervenuto:

- in ragione di ½, unitamente alla moglie ..... , per la restante quota di ½, per acquisto fatto con atto rogato dal notaio dott. Biagio Bellassai di Siracusa il 22/11/1972, trascritto nell'anno 1972 ai nn.29966/25204, da potere di ..... , nato a Siracusa l'..... , e ..... nato a Roma il ..... ,
- per la restante quota di ½, per acquisto fatto in regime di separazione dei beni, con atto rogato dal notaio dott. Saro Di Trapani di Siracusa il 15/03/1985, trascritto in data 29/03/1985 ai nn.5733/4709.

*(vedi allegato n°4 – Atto di acquisto terreno; vedi allegato n°5 – Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa)*

**Quesito 6:** *"...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;*

Da un controllo effettuato presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, è stata trovata la seguente documentazione relativa all'immobile:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n°87/S-93 per le opere abusive site in contrada Bella consistenti nella realizzazione di un fabbricato principale, composto da piano terra adibito ad attività commerciale, da Piano Primo adibito ad uffici e piano Secondo composto da n°2 appartamenti per complessivi n°8 vani più servizi ed accessori, oltre un corpo isolato da adibirsi a garage; ricadenti sul terreno distinto in Catasto alla partita 27430, foglio 28, particella 352.
- Autorizzazione Edilizia n.404 del 01/09/1994 con la quale si concede l'autorizzazione ad eseguire lavori di modifiche interne e di prospetto nell'immobile sito in Siracusa via Grotte s.n.
- Autorizzazione di Abitabilità prot. n.9334/Ig del 23/10/96, rilasciata in seguito alla verifica della conformità alla Concessione edilizia e all'Autorizzazione edilizia riportate ai precedenti punti.
- Richiesta per la realizzazione di opere interne ai sensi del'art.26 L.47/85 – Sostituito dall'articolo. 9 L.R. 37/85, da realizzarsi al piano terra nell'immobile sito in via Grotte n°5, destinato ad uso commerciale. Prat. N°2899, prot. 13628 del 08/11/2013.

Si fa presente che a questa pratica non è stata allegata alcuna planimetria o rilievo fotografico, pertanto non è possibile stabilire quali modifiche siano state apportate all'immobile.



Si fa presente inoltre che con protocollo n. SR0119180 del 15/11/2013 è stata presentata presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano una richiesta di variazione di destinazione da magazzino a negozio.

(vedi allegato n°6 – Copia delle concessioni/autorizzazioni edilizie; allegato n°7 – Autorizzazione di abitabilità )

**Quesito 7:** *”...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 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 dell’istanza di condono che l’aggiudicatario 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;*

L’immobile nello stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo era conforme alla planimetria catastale ma difforme dalla planimetria dell’Autorizzazione Edilizia n.404 del 01/09/1994.

In questa planimetria, infatti, il sub.14 risulta fuso con il sub. 12 e 13 attraverso una porta che dall’ufficio tecnico conduce nel locale indicato come negozio.

Sia nello stato di fatto che nel catastale l’immobile risulta invece separato.

L’unica pratica reperita presso il Comune di Siracusa, successiva alla sopracitata Autorizzazione Edilizia, è la richiesta di art.9 L.R. 37/85, con la quale si richiede di poter realizzare: “...pareti interne comunicanti tra loro...”, tale pratica è priva di elaborati grafici.

Si fa presente che con art.9 L.R. 37/85 era possibile autorizzare la modifica dei tramezzi interni ma non l’intervento di fusione immobiliare.

Tale tipo di intervento, prima della L.R. n.16/2016, era realizzabile con concessione edilizia.

Pertanto, non avendo trovato documentazione in merito, si può affermare che l’intervento è stato realizzato in assenza di autorizzazione.

Per regolarizzare la difformità è necessario presentare una richiesta di CILA in sanatoria ai sensi art.3 comma 5 della L.R.16/2016, previa acquisizione dei pareri favorevoli da parte degli enti competenti, se previsti.

Successivamente è necessario richiedere un nuovo certificato di agibilità.

Il costo per il pagamento della sanzione, per le spese tecniche di presentazione della CILA e per la richiesta di Agibilità ammonta a circa €2.500,00

Si fa presente inoltre che l’immobile è privo di servizi igienici e che tali servizi sono necessari per gli immobili ad uso commerciale.

**Osservazioni:**



Il costo per la regolarizzazione dell'intervento eseguito in assenza di titolo autorizzativo ammonta a circa: €2.500,00

**Quesito 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. 1 e 3 co. II lettera a) del d.lgs. 192/2005...”*

Per l'immobile oggetto di stima non è stato rilasciato l'attestato di prestazione energetica e pertanto si è proceduto a redigerlo.

Tale attestato classifica l'edificio in “Classe A4”.

*(vedi allegato n°11 – Attestato di Prestazione Energetica.)*

**Quesito 9:** *“...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, per 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;*

#### Calcolo della superficie commerciale

Essa è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne — perimetrali — (queste ultime sono considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero fino allo spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50%.

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati la superficie occupata dai cavedi.

La superficie per i balconi, le terrazze e similari è stata misurata fino al confine esterno.

Per la determinazione della superficie commerciale delle pertinenze esclusive scoperte sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di omogeneizzazione.

Balconi e terrazzi di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali e accessori:

30%, fino a 25 mq, 10% per la quota eccedente.

Cortili di pertinenza viene computato fino alla stessa superficie dei vani principali nella misura del 10%. Oltre la superficie precedente si computa per il 2%.

Giardini e aree di pertinenza di ville e villini 10% fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

Posti auto scoperti 20%.



LOTTO "C"	superficie netta	superficie commerciale medesima	esposizione	condizioni di manutenzione
Locale vendita	104,78 mq	115,45 mq	Est-Ovest	Cattive
Ufficio	15,92 mq	18,63 mq	Ovest	Discrete
<b>Totale</b>	120,70 mq	<b>134,08 mq</b>		

### Superficie commerciale mq 134,08

#### Criteri e metodi di valutazione adottati per la determinazione del valore dell'immobile.

La sottoscritta procede alla determinazione del valore dell'immobile usando due metodi di stima valutativa:

1. valutazione sintetica comparativa;
2. valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti con i due metodi è stato assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile.

#### Valutazione sintetica comparativa

Essa è stata eseguita determinando il valore commerciale medio al metro quadrato per immobili con caratteristiche simili di destinazione, ubicazione e di condizioni di stabilità e manutenzione, che sono stati di recente oggetto di compravendita.

Da un'analisi dei valori reperiti attraverso ricerche condotte sul mercato immobiliare del Comune di Siracusa (SR), dei valori Omi dell'Agenzia delle Entrate, dei valori del Borsino Immobiliare è emerso che il prezzo al metro quadrato è pari a 1.200,00 €/mq.

$$1.200,00 \text{ €/mq} \times 134,08 \text{ mq} = \text{€ } 160.896,00$$

#### Valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

La capitalizzazione del reddito avviene attraverso la comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di confronto di prezzo noto mediante un parametro di stima, il saggio di capitalizzazione (s). Il Valore del bene (V) è quindi dato dal rapporto tra Reddito netto (Rn) e saggio di capitalizzazione (s).

$$V = Rn/s$$

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, se ne stima il canone locativo mensile per immobili simili in € 750,00 mensili, le detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio su base annua del 4%, tenendo conto delle influenze incrementalì (stato di conservazione, vetustà, etc.).

$$\text{Reddito annuo lordo:} \quad \text{€ } 750,00 \times 12 \text{ mesi} = \quad \text{€ } 9.000,00 -$$



Detrazione per sfitto, inesigibilità etc.: 30%	€ 2.700,00 =
	€ 6.300,00

Valore per capitalizzazione del reddito:  $(€6.300,00 \times 100) / 4$  € 157.500,00

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ricava il valore di mercato più esatto e probabile da attribuire all'immobile:

$$(\text{€}160.896,00 + \text{€}157.500,00) / 2 = \text{€} 159.198,00$$

Da tale importo si sottraggono le spese per le regolarizzazioni catastali/urbanistiche pari a 2.500,00€

$$\text{€}159.198,00 - \text{€}2.500,00 = \text{€}156.698,00$$

Il più probabile valore dell'immobile oggetto della stima è pari a:

**€ 156.698,00** (euro centocinquantaseimilaseicentonovantotto/00)

**Quesito 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;"*

L'immobile è stato pignorato per intero.

**Quesito 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;"*

Non sono stati pignorati né nude proprietà, né usufrutti, né diritti di superficie.



## CONCLUSIONI

La sottoscritta ritiene con la presente di avere espletato nel migliore dei modi l'incarico affidatole e nel ringraziare la S.V. ill.ma per la fiducia accordatale, conclude che: i valori complessivi dei beni pignorati sono pari a:

LOTTO "A" 71.840,00 €

LOTTO "B" 101.046,00 €

LOTTO "C" 156.698,00 €

**TOT 329.584,00 € (trecentoventinovemilacinquecentottantaquattro/00)**

SIRACUSA, 12 aprile 2019

L'ESPERTO INCARICATO

dott. arch. Lucia Sgandurra



## ALLEGATI

- all. n°1** – Decreto di nomina esperto;
- all. n°1** – Verbale di giuramento CTU;
- all. n°2** – Anagrafe – Verifica residenza debitori;
- all. n°2** – Comunicazioni di inizio operazioni peritali;
- all. n°2** – Ricevuta comunicazioni inizio operazioni peritali;
- all. n°2** – Ricevuta pec inizio operazioni peritali;
- all. n°2** – Verbale di sopralluogo;
- all. n°3** – Documentazione catastale mappale;
- all. n°3** – Documentazione catastale sub 12;
- all. n°3** – Documentazione catastale sub 13;
- all. n°3** – Documentazione catastale sub 14;
- all. n°3** – Catastali precedenti;
- all. n°4** – Atto di acquisto terreno;
- all. n°5** – Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa;
- all. n°6** – Concessione edilizia;
- all. n°6** – Richiesta art. 9 L.R.37-85
- all. n°7** – Autorizzazione di abitabilità;
- all. n°8** – Documentazione fotografica sub 12;
- all. n°8** – Documentazione fotografica sub 13;
- all. n°8** – Documentazione fotografica sub 14;
- all. n°9** – Stralcio P.R.G.;
- all. n°9** – P.R.G. Norme Tecniche di Attuazione;
- all. n°10** – Lotto “B” Contratto di locazione;
- all. n°11** – Attestazione di Prestazione Energetica.

