

TRIBUNALE DI SIRACUSA – ESECZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N.198/1995

GIUDICE DOTT.SSA Maria Cristina DI STAZIO (ex Concita CULTRERA)

Cred. procedente: [REDACTED]
rappresentata da: Avv. Vincenzo FAZZINO

Cred. intervenuto: [REDACTED]
rappresentata da: Avv. Sergio MARANO

Cred. intervenuto: [REDACTED]
rappresentata da: Avv. Giovanni MALTESE

Cred. intervenuto: [REDACTED]
rappresentato da: Avv. Vincenzo TUCCITTO

Cred. intervenuto: [REDACTED]
rappresentata da: Avv. Santo REALE

Cred. intervenuto: [REDACTED]
rappresentata da: Avv. Vincenzo FAZZINO

Cred. intervenuto: [REDACTED]
rappresentata da: Avv. Carlo CARPINTERI

Cred. intervenuto: [REDACTED]
rappresentata da: Avv. Pietro FILLIOLEY

Debitore: [REDACTED]



Debitrice: [REDACTED]

rappresentata da: Avv. Silvano LA ROSA

Custode dell'imm.: Avv. Riccardo BORDONE

C.T.U. incaricato: Arch. Alessandro MAURO

Siracusa, 26.07.2021

Arch. Alessandro MAURO



INDICE

1 | Premessa

- 1.1 Nomina del C.T.U.
- 1.2 Inizio delle operazioni peritali
- 1.3 Individuazione dei lotti di vendita

2 | Relazione di Stima del *Lotto 1*

- 2.1 Identificazione del bene pignorato
- 2.2 Descrizione analitica del bene pignorato
- 2.3 Stato di possesso del bene pignorato
- 2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato
- 2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico
- 2.6 Stima del bene pignorato
- 2.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

3 | Relazione di Stima del *Lotto 2*

- 3.1 Identificazione del bene pignorato
- 3.2 Descrizione analitica del bene pignorato
- 3.3 Stato di possesso del bene pignorato
- 3.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato
- 3.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico
- 3.6 Stima del bene pignorato
- 3.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale



4 | Disegni e immagini

disegno 1, planimetria generale con individuazione dell'immobile del
Lotto 1

disegno 2, *Lotto 1*, pianta dell'immobile al piano terra e al piano
ammezzato

disegno 3, planimetria generale con individuazione dell'immobile del
Lotto 2

disegno 4, *Lotto 2*, pianta dell'appartamento

immagini 1/4, *Lotto 1*

immagini 5/11, *Lotto 2*

5 | Allegati

5.1 Decreto di nomina dell'esperto stimatore del 09.07.2019

5.2 Verbale di giuramento per incarico di stima (12.07.2019)

5.3 Visura storica per immobile relativa al Foglio 45, Particella 502,
Subalterno 1 e Particella 1022, Subalterno 1, Comune di Siracusa
(28.11.2019)

5.4 Planimetria catastale relativa al Foglio 45, Particella 502,
Subalterno 1, Comune di Siracusa (28.11.2019)

5.5 Estratto di mappa relativo al Foglio 45, Particella 502, Comune di
Siracusa (28.11.2019)

5.6 Visura storica per immobile relativa al Foglio 29, Particella 81,
Subalterno 65, Comune di Siracusa (28.11.2019)

5.7 Planimetria catastale relativa al Foglio 29, Particella 81,
Subalterno 65, Comune di Siracusa (28.11.2019)

5.8 Estratto di mappa relativo al Foglio 29, Particella 81, Comune di
Siracusa (28.11.2019)

5.9 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 45,
Particella 502, Subalterno 1, Comune di Siracusa



- 5.10 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione
- 5.11 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione
- 5.12 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 29, Particella 81, Subalterno 65, Comune di Siracusa
- 5.13 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione
- 5.14 Copia dell'Atto di Compravendita del notaio Carmelo SALIBRA di Siracusa, del 19.04.1974
- 5.15 Progetto in Sanatoria del 27.01.1954, rilasciato dal Comune di Siracusa
- 5.16 Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), relativa all'immobile costituente il *Lotto 1*
- 5.17 Copia dell'Atto di Compravendita del notaio Angelo BELLUCCI di Avola, del 04.05.1984
- 5.18 Copia dell'Atto di Compravendita del notaio Francesco GRASSO di Siracusa (30.12.1977)
- 5.19 Licenza Edilizia n.1901 del 02.02.1973, rilasciata a [REDACTED]
- 5.20 Voltura della Licenza Edilizia n.1901, del 14.03.1973, in favore di [REDACTED]
- 5.21 Licenza Edilizia n.2272 del 26.05.1973, rilasciata a [REDACTED]
- 5.22 Variante in corso d'opera per modifiche interne, approvata il 29.11.1979, rilasciata a [REDACTED]
- 5.23 Autorizzazione di Abitabilità per l'appartamento del *Lotto 2*
- 5.24 Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), relativa all'immobile costituente il *Lotto 2*
- 5.25 Verbale delle operazioni peritali del giorno 20.12.2019



1 | Premessa

1.1 Nomina del C.T.U.

Con provvedimento del 09.07.2019, la Giudice, allora la dott.ssa Chiara SALAMONE, nominava lo scrivente, architetto Alessandro MAURO (iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa con il numero 838, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa) C.T.U. del procedimento n.198/1995 (Allegato 5.1). In data 12.07.2019, presso il funzionario giudiziario Maria GENNARO, il C.T.U. accettava l'incarico assegnatogli e prestava il giuramento di rito (Allegato 5.2).

Il Giudice chiedeva al C.T.U. di **controllare**:

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 effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

comunicare:

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;

provvedere:

- 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;

redigere, 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 GPS dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

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 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il 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, ecc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii. quanto ai vincoli e 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 condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *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 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'articolo 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 3-bis; 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) 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 i 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;

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:

allegare:

- 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;

depositare:

la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16 bis 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 dicitura *omississ* – 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; prima della vendita il G.E. provvede a liquidare il compenso nei limiti previsti dall'articolo 161 disp. att. c.p.c.; dopo la vendita l'esperto, notiziato anche informalmente dal professionista delegato, provvede a depositare eventuale nota spesa integrativa (nel caso in cui il prezzo di aggiudicazione sia superiore alla metà del valore di stima);

inviare:

contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, 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; alleggi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

riferire:

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;

riferire 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 ogni caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione, infine:

1. autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per le copie 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 ausiliario, 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, agendo egli per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;
3. dispone a suo favore acconto di euro 500,00 per spese vive e compensi, a carico del creditore precedente, da corrisondersi 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;

Il C.T.U. ha fatto richiesta, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa e presso l'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa, di documenti relativi all'immobile oggetto di procedura. In dettaglio:

- Visura storica per immobile, estratto di mappa e planimetria catastale relativi agli immobili oggetto di questa procedura, rilasciati dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegati 5.3/5.8).
 - Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 45, Particella 502, Subalterno 1, del Comune di Siracusa, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 5.9).
 - Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.8067, Registro particolare n.938 del 20.05.1994), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 5.10).
 - Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.3618, Registro particolare n.2770 del 09.03.1995), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 5.11).
 - Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 29, Particella 81, Subalterno 65, del Comune di Siracusa, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 5.12).
 - Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.24562, Registro particolare n.6569 del 19.10.2004), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 5.13).
 - Copia dell'Atto di Compravendita del notaio Carmelo SALIBRA di Siracusa, del 29.04.1974 (Allegato 5.14).
 - Copia del Progetto in Sanatoria del 27.01.1954, rilasciato dal Comune di Siracusa (Allegato 5.15).
- Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), relativa all'immobile costituente il *Lotto 1* (Allegato 5.16).
- Copia dell'Atto di Compravendita del notaio Angelo BELLUCCI di Avola, del 04.05.1984 (Allegato 5.17).



- Copia dell’Atto di Compravendita del notaio Francesco GRASSO di Siracusa, del 30.12.1977 (Allegato 5.18).
- Copia della Licenza Edilizia n.1901 del 02.02.1973, rilasciata a [REDACTED] (Allegato 5.19).
- Copia della voltura della Licenza Edilizia n.1901, del 14.03.1973, in favore di [REDACTED] (Allegato 5.20).
- Copia della Licenza Edilizia n.2272 del 26.05.1973, rilasciata a [REDACTED] (Allegato 5.21).
- Copia della Variante in corso d’opera per modifiche interne, approvata il 29.11.1979, rilasciata a [REDACTED] (Allegato 5.22).
- Copia della Autorizzazione di Abitabilità per l’appartamento del *Lotto 2* (Allegato 5.23).
- Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), relativa all’immobile costituente il *Lotto 2* (Allegato 5.24).

1.2 Inizio delle operazioni peritali

Secondo accordi presi con il custode degli immobili, avvocato Riccardo BORDONE, il 20.12.2019, dalle ore 15:30, si è svolto il sopralluogo, a Siracusa, nell’immobile di Via Agatocle, e successivamente in quello di Via di Villa Ortisi (Allegato 5.25).

1.3 Individuazione dei lotti di vendita

Il sottoscritto C.T.U. ha individuato 2 lotti di vendita:

Lotto 1:

- Laboratori per arti e mestieri, Via Agatocle 48, piano T, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 45, Particella 502, Subalterno 1, Comune di Siracusa.
- Laboratori per arti e mestieri, Via Agatocle 48, piano T, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 45, Particella 1002, Subalterno 1, Comune di Siracusa.

Lotto 2:

- Abitazione in appartamento, Via di Villa Ortisi 26, scala A, piano 3, int. 8, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 29, Particella 81, Subalterno 65, Comune di Siracusa.



3 | Relazione di Stima del *Lotto 2*

3.1 Identificazione del bene pignorato

Il bene costituente il *Lotto 2* è un appartamento, sito a Siracusa, all'interno di un grande complesso edilizio collocato fra Viale Scala Greca e Via di Villa Ortisi, con ingresso da quest'ultima via, al civico 26, scala A (disegno 3, foto 1-2). L'edificio è classificato dal P.R.G. come zona B4b: «tessuto edificato a media densità di tipo b», e la sua edificazione è iniziata nel 1973.

Alla data del 28.11.2019, giorno in cui sono state effettuate le visure storiche dell'immobile, l'appartamento risultava censito al N.C.E.U. al Foglio 29, Particella 81, Subalterno 65, del Comune di Siracusa; appartenente alla categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie totale Catastale 174 m², per una Rendita di 948,99 euro (Allegato 5.6, 5.7, 5.8).

Le coordinate G.P.S. sono: latitudine = 37,08; longitudine = 15,27

3.2 Descrizione analitica del bene pignorato

L'immobile che ospita il bene oggetto di pignoramento (foto 2) è un ampio edificio condominiale, servito da più scale, di sei livelli (piano terra più 5 piani). L'appartamento che costituisce il *Lotto 2* è collocato al 3° piano, interno 8.

Come è possibile verificare dal disegno e dalle immagini allegate (disegno 4), l'appartamento è composto da sei stanze e due bagni. Varcando la porta d'ingresso si accede in un piccolo ambiente (B1|ingresso), di quasi 7,50 m², che consente l'accesso al soggiorno e al corridoio (foto 3).

Il soggiorno (B2|soggiorno) è un ambiente non quadrangolare, di circa 30 m², dotato di una portafinestra con affaccio sul balcone 1 (foto 4-5). Il soggiorno è, nei fatti, esteso anche al balcone (B13|balcone 1), quest'ultimo ambiente è infatti parzialmente chiuso con una struttura metallica amovibile, e il vano della portafinestra del soggiorno non è dotato di infisso (foto 6).

Il corridoio (B3|corridoio) è ampio in totale 16,10 m² e serve tutte le altre stanze dell'appartamento (foto 7-8).

La prima stanza servita dal corridoio (B5|camera 1) ha una superficie di 11,52 m², ed è dotata di una portafinestra con affaccio sul balcone 1 (foto 9-10).

La seconda stanza è un bagno (B6|bagno 1), di 6,12 m², dotato di una finestra, di un lavabo incassato in un mobile, doccia, vaso igienico e bidet, e degli allacci necessari



all'installazione di una lavatrice (foto 11). Tutte le pareti di questo locale sono interamente rivestite da piastrelle.

La cucina (B7|cucina) ha un'ampiezza di 13,65 m², ed è dotata di una finestra collocata sulla parete est e di una portafinestra, collocata sulla parete nord, che consente l'accesso al balcone 1. Lungo la parete sud sono presenti gli allacci necessari all'installazione di una cucina (foto 12).

Il locale successivo è il secondo bagno della casa (B8|bagno 2), di 7,35 m², dotato di finestra, lavabo a colonna, vaso igienico, bidet e vasca da bagno incassata (foto 13), e con tutte le pareti interamente rivestite da piastrelle.

Il locale successivo è la seconda camera da letto (B9|camera 2), di quasi 18 m², dotata di una portafinestra che consente l'accesso al secondo balcone dell'appartamento e, sulla parete sud, di un arredo fisso, un armadio con due ante (foto 14-15).

La successiva stanza è la terza camera da letto (B10|camera 3), di quasi 16 m², dotata di una portafinestra che consente l'accesso al terzo balcone dell'appartamento (foto 16).

L'ultima stanza dell'appartamento (B11|camera 4) – eccezion fatta per un piccolo ripostiglio (B12|ripostiglio) di meno di 2 m² – è un'altra camera da letto, di quasi 10 m², anch'essa dotata di una portafinestra che consente l'accesso allo stesso balcone nel quale affaccia la camera 3 (foto 17).

L'appartamento è inoltre dotato di tre balconi. Il primo, (B13|balcone 1), parzialmente chiuso con una struttura metallica amovibile, è stato precedentemente descritto. Il secondo balcone (B14|balcone 2) è di esclusiva pertinenza della camera 2, ha una superficie di 8,30 m² ed è anch'esso chiuso da una struttura metallica amovibile (foto 18). Il terzo balcone (B15|balcone 3), infine, ha una superficie di 7,35 m² ed è di pertinenza delle camere 3 e 4 (foto 19).

L'appartamento è, complessivamente, all'interno, in buono stato di conservazione, mentre le superfici parietali esterne e i balconi presentano avanzati fenomeni di degrado.

Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco mentre i pavimenti sono costituiti da piastrelle di gres. La porta d'ingresso è blindata e le porte interne sono di legno e in buono stato di conservazione; anche gli infissi sono di legno, con vetro privo di vetrocamera.

Il bene è attualmente abitato ed è allacciato alla rete elettrica e idrica; presenta un impianto di climatizzazione, nascosto dal controsoffitto sul corridoio, realizzato in fase di costruzione dell'edificio, ma al momento non in funzione.



3.3 Stato di possesso del bene pignorato

L'appartamento costituente il *Lotto 2* risulta intestato a [REDACTED] (nato a [REDACTED]).

Il [REDACTED] è entrato in possesso del bene a seguito di un Atto di Compravendita formalizzato nello studio del Notaio Angelo BELLUCCI, il 04.05.1984, registrato il 10.05.1984 ai numeri: 6016/7317 (Allegato 5.17).

A favore: [REDACTED] (nato a [REDACTED])

Contro: [REDACTED] (nato a [REDACTED])
[REDACTED] (nata a [REDACTED])

Oggetto: Abitazione in appartamento, Via di Villa Ortisi 26, scala A, piano 3, int. 8, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 29, Particella 81, Subalterno 65, Comune di Siracusa.

Il C.T.U. fa notare che gli identificativi catastali citati nell'atto si riferiscono alle particelle dei terreni prima dell'edificazione del fabbricato. Alla data dell'atto, infatti, l'edificio era in fase di completamento e le singole unità immobiliari non erano ancora state accatastate.

Il C.T.U. fa inoltre notare che con questo Atto si dichiara che [REDACTED] ha già pagato una parte dell'importo dovuto ai [REDACTED], e che per la restante parte si impegna ad assolvere la quota frazionata del debito contratto dai [REDACTED] con [REDACTED].

Prima dell'acquisizione, nel 1984, dell'immobile in oggetto da parte del [REDACTED], il terreno sul quale sorge l'edificio contenente l'appartamento in oggetto era entrato nella disponibilità del signor [REDACTED] a seguito di un Atto di Compravendita, formalizzato nello studio del Notaio Francesco GRASSO di Siracusa il 29.12.1972, registrato il 19.01.1973 ai numeri 3503 (registro generale) e 3236 (registro particolare).

3.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

Dalle ispezioni ipotecarie (Allegato 5.12) non si rilevano, per l'immobile costituente il *Lotto 2*, l'esistenza di formalità pregiudizievoli o non pregiudizievoli, ad eccezione, naturalmente, delle formalità direttamente collegate al presente pignoramento immobiliare.



È inoltre presente una anomala formalità, probabilmente frutto di un errore, una Ipoteca legale del 2004 operata dalla [REDACTED] nei confronti della [REDACTED] (Allegato 5.13). I beni interessati sono la quota di proprietà di 1/3 degli appartamenti che compongono il complesso edilizio – 97 appartamenti totali – all'interno del quale è ospitato il bene oggetto del presente pignoramento immobiliare.

La signora [REDACTED], il 30.12.1977, (notaio Francesco GRASSO, num. Rep. 49165) insieme [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], ha acquistato dai signori [REDACTED] e [REDACTED] i terreni e il complesso edilizio allora in costruzione (Allegato 5.18). Dalla lettura dell'Atto non è chiaro se fra i beni acquistati è presente anche il terreno o la struttura sui quali sarebbe stato edificato l'appartamento in oggetto, data l'estensione dei terreni e dell'edificazione. Ad ogni modo, come precedentemente descritto, il 04.05.1984, [REDACTED] ha acquistato l'appartamento in oggetto non dai signori [REDACTED], ma dai signori [REDACTED] e [REDACTED]. Il bene interessato da questa ipoteca legale era dunque in possesso del debitore da circa vent'anni. Alla Iscrizione, inoltre, sono presenti 27 Annotazioni di Restrizione di beni ma nessuna è relativa all'appartamento in oggetto.

ISCRIZIONE del 19.10.2004 (Registro Particolare 6569, Registro Generale 24562).

Pubblico ufficiale [REDACTED], Repertorio 29527/2003.

IPOTECA LEGALE.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] (nata a [REDACTED])

Oggetto: Abitazione in appartamento, Via di Villa Ortisi 26, scala A, piano 3, int. 8, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 29, Particella 81, Subalterno 65, Comune di Siracusa.

Il C.T.U. fa notare che questa anomala formalità, nonché l'Atto di Compravendita del 30.12.1977, precedentemente citato, non sono citati nella certificazione notarile a firma del Notaio Elio BERGAMO di Roma.



3.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico

Il complesso edilizio all'interno del quale trova collocazione l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare rientra, secondo la classificazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Siracusa, nella zona B4b: «tessuto edificato a media densità di tipo b». Non presenta alcun vincolo del Piano Paesaggistico Siciliano.

I terreni sui quali sorge tutto il complesso edilizio erano, fino al 1972, di proprietà di [REDACTED], che aveva anche ottenuto una Licenza Edilizia (n.1901 del 02.02.1973, pratica ed.: 7047) (Allegato 5.19). Il 14.03.1973 la Licenza Edilizia viene volturata in favore di [REDACTED], nel frattempo divenuto proprietario dei terreni (Allegato 5.20).

Il 26.05.1973 il Comune di Siracusa rilascia la Licenza Edilizia n.2272 (pratica ed.: 7047), intestata a [REDACTED]; il progetto differisce da quello precedentemente presentato da [REDACTED] (Allegato 5.21).

Il 06.09.1979 [REDACTED] ha fatto richiesta di Variante in corso d'opera per modifiche interne, approvata il 29.11.1979 (Allegato 5.22).

L'immobile è stato inoltre oggetto di altre varianti.

L'appartamento costituente il *Lotto 2* è stato dunque realizzato a seguito di regolare permesso, ed è anche munito di Autorizzazione di Abitabilità (Allegato 5.23); inoltre non presenta modifiche che pregiudichino la validità del titolo edilizio.

Nel balcone 1 e nel balcone 2, però, come descritto nel paragrafo 3.2, insistono due strutture precarie, realizzate con profili d'alluminio e tamponamenti di vetro. Per queste strutture, presso l'U.T.C. di Siracusa non è stata trovata alcuna documentazione attestante la loro regolarità; sono pertanto da considerarsi abusive.

Infine, l'immobile oggetto di pignoramento non possedeva Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatta per l'occasione dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 5.24).

3.6 Stima del bene pignorato

Per la valutazione dell'immobile pignorato il C.T.U. si è avvalso di due metodi di stima: il *metodo analitico* (o per capitalizzazione del reddito) e il *metodo sintetico-comparativo*. Per giungere alla stima ultima del bene verrà effettuata la media fra i due risultati ottenuti.

Prima di applicare i metodi individuati è necessario calcolare la superficie commerciale dell'appartamento del *Lotto 2*. Il calcolo è stato effettuato secondo le istruzioni dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare). La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici dei vani principali e accessori, e dalle pertinenze esclusive (di ornamento e



accessorie). La superficie dei vani principali e accessori è pari a 167,12 m², mentre presenta, come pertinenze di ornamento di uso esclusivo, tre balconi (della superficie di: 15,31 m², 8,30 m² e 7,35 m²).

La superficie dei balconi va calcolata al 30% fino a 25 mq, e al 10% la superficie eccedente; pertanto la superficie utile al fine dell'ottenimento della superficie commerciale è pari a: 4,59 m² + 2,49 m² + 2,21 m² = 9,29 m². La superficie totale commerciale sarà dunque pari a: 167,12 + 9,29 = 176,41.

La **superficie totale commerciale** è dunque pari a **176,41 m²**.

Stima mediante metodo analitico

Questo metodo di stima è basato sulla ipotetica rendita che il bene è in grado di produrre. La stima si ricava dall'applicazione della seguente formula: $V_m = R_n/r$.

In base alle informazioni reperite presso le agenzie immobiliari del comune di Siracusa, ai valori forniti dall'O.M.I., e a quelli forniti dal Borsino Immobiliare, il prezzo medio di locazione per immobili aventi caratteristiche tipologiche e stato di consistenza pari al bene in oggetto e situati nella medesima zona della città, è di circa 650,00 € mensili.

Al valore individuato vanno decurtate le spese di manutenzione e gestione del bene, che vengono valutate nel 20% del valore, dunque:

$$R_n = 520 \text{ €} \times 12 \text{ mensilità} = 6.240,00 \text{ €}$$

dividendo per $r = 0,038$ si ottiene il valore analitico dell'immobile:

$$V_1 = 6.240,00 / 0,038 = 164.210,53 \text{ €}$$

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Questo metodo consiste nell'individuazione del costo al metro quadrato di immobili con simili caratteristiche, stato di conservazione, e area d'ubicazione. Il prezzo di mercato per l'immobile in oggetto, ottenuto consultando i valori indicati dall'O.M.I., il Borsino Immobiliare, e varie agenzie immobiliari, è stato stabilito in 950,00 €/mq.

Il valore del bene secondo tale metodo di stima è:

$$V_2 = 950,00 \text{ (€)} \times 176,41 \text{ (m}^2\text{)} = 167.589,50 \text{ €}$$



Facendo una media fra il primo e il secondo valore individuato ricaveremo la stima del bene:

$$V_{\text{immob.}} = (V_1 + V_2)/2$$

$$V_{\text{immob.}} = (164.210,53 + 167.589,50)/2 = 165.900,02 \text{ €}$$

$$V_{\text{immob.}} = \mathbf{165.900,02 \text{ €}}$$

3.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

Il bene, come specificato al paragrafo 3.5, presenta una irregolarità sotto il profilo edilizio e urbanistico: la realizzazione di due strutture precarie sui balconi senza alcuna comunicazione agli uffici.

Ai sensi dell'articolo 20 della Legge Regionale 16 aprile 2003, n.4, le strutture precarie sono sanabili pagando un importo di 50,00 euro per ogni metro quadrato.

Struttura precaria 1 (B13|balcone 1):

$$50,00 \text{ (euro)} \times 12,65 \text{ (m}^2\text{)} = 632,50 \text{ euro}$$

Struttura precaria 2 (B14|balcone 2):

$$50,00 \text{ (euro)} \times 8,30 \text{ (m}^2\text{)} = 415,00 \text{ euro}$$

Con la Legge Regionale 10 agosto 2016, n.16, la regione siciliana ha recepito (con modifiche) il D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 (Testo Unico dell'Edilizia); secondo quanto prescritto dal Testo Unico non sarebbero consentite le chiusure di verande e balconi, divieto che contrasta con quanto invece espressamente consentito dal citato art. 20 della Legge Regionale 16 aprile 2003, n.4. La circolare del Dipartimento dell'Urbanistica dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente della Regione Siciliana n.1 del 04.11.2016, infine, ha chiarito i dubbi interpretativi dichiarando la Legge Regionale 16 aprile 2003, n.4, e in particolare l'articolo 20, legittima.

La parcella del tecnico, per il disbrigo delle pratiche suelencate, è stata valutata 500,00 €. Le spese totali da sostenere per la regolarizzazione dell'appartamento in oggetto sono:

Regolarizzazione struttura precaria 1	632,50 €
--	----------



Regolarizzazione struttura precaria 2	415,00 €
Parcella del tecnico	500,00 €
Totale	1.547,00 €

L'appartamento in oggetto fa parte di un condominio (Habitat 2), gestito dall'Avv.ssa [REDACTED] e di un Supercondominio (Habitat 2 P.C.), gestito dall'Amministratore [REDACTED] riguardante le parti comuni del complesso edilizio. Entrambi gli amministratori sono stati contattati e hanno riferito quanto segue: relativamente al condominio Habitat 2 – gestito dall'[REDACTED] – la proprietà dell'appartamento in oggetto aveva, al 12.02.2020, un debito pari a 543,15 €, e che ogni mese sta provvedendo a pagare riducendo il debito. Inoltre, il condominio ha dato mandato a un tecnico di redigere un progetto di ristrutturazione dello stesso al fine di ottenere il bonus fiscale – cosiddetto Superbonus 110 –, ad oggi, però, non si conoscono gli eventuali costi per ogni quota di proprietà.

Infine, per quanto riguarda il Supercondominio Habitat 2 P.C., l'amministratore ha comunicato che al momento la proprietà in oggetto non ha alcun debito relativamente agli ultimi due anni.

Dunque:

Valore venale dell'immobile	165.900,02 €
Costi regolarizzaz. dell'immobile:	1.547,00 €
Debito condominio	543,15 €
Valore finale del bene	163.809,87 €



4 | Disegni e immagini



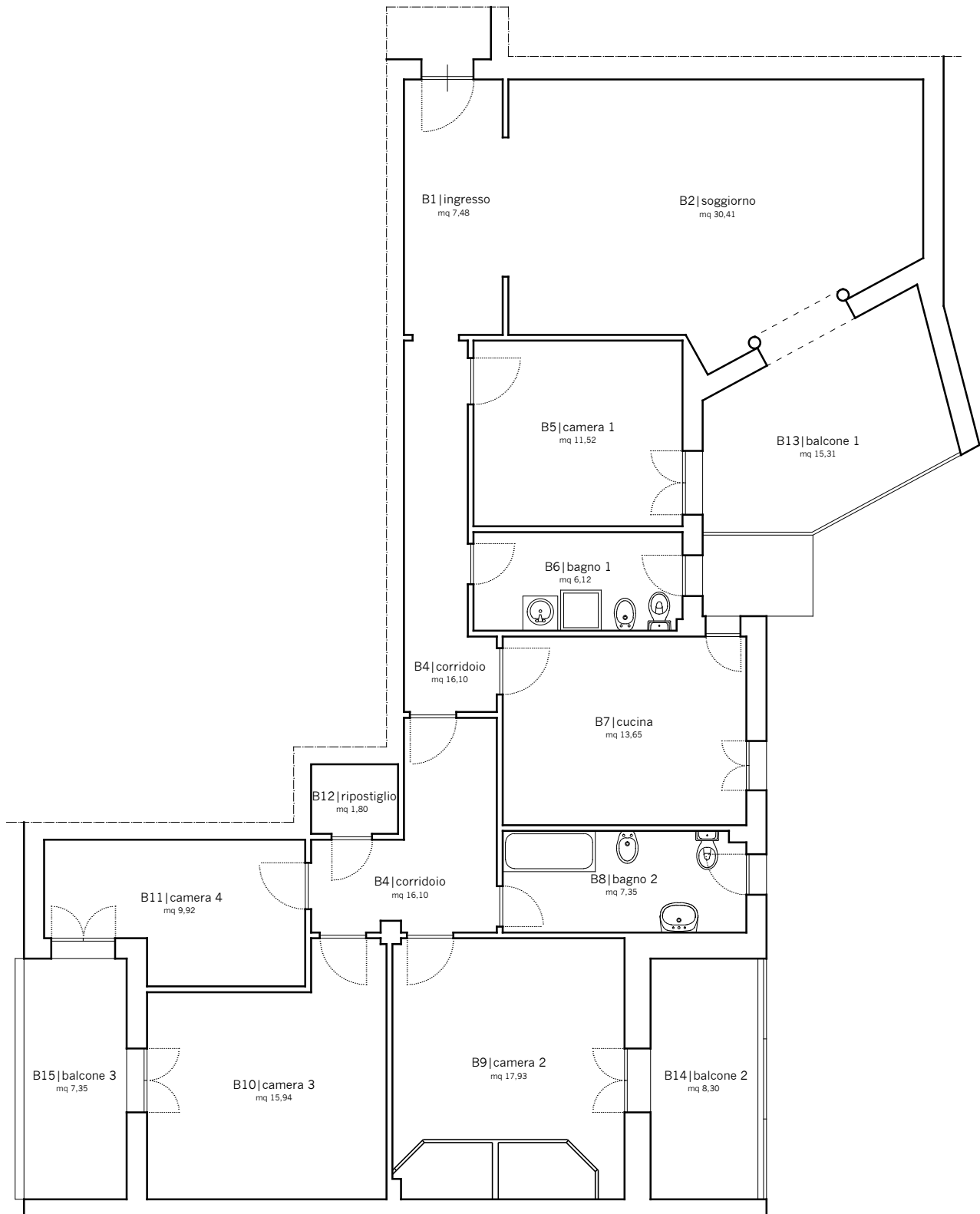
disegno | 3



Planimetria generale con individuazione dell'immobile del Lotto 2



disegno | 4



Lotto 2, pianta dell'appartamento_1:100



Immagini | 5 - Lotto 2



1_immagine aerea d'inquadramento - Google Earth®



2_l'edificio visto da Via di Villa Ortisi



Immagini | 6 - Lotto 2



3_B1|ingresso, vista verso la porta d'ingresso



4_B2|soggiorno



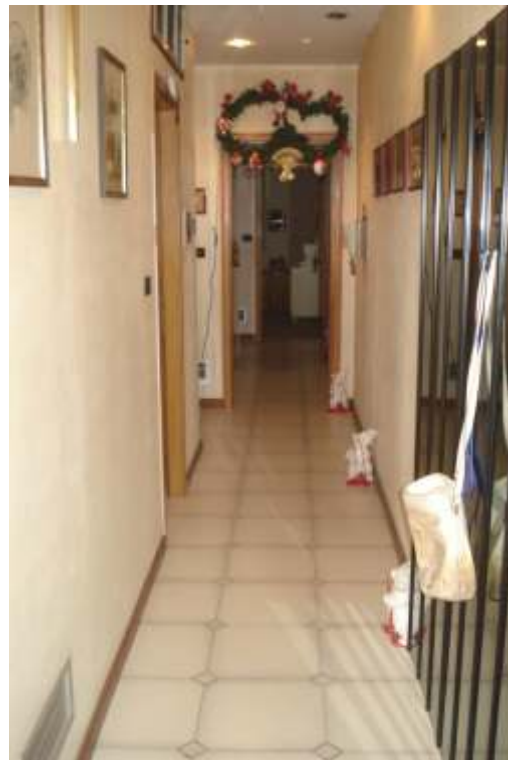
immagini | 7 - Lotto 2



5_B2|soggiorno, vista verso l'ingresso



6_B13|balcone 1



7_B4|corridoio



Immagini | 8 - Lotto 2



8_B4|corridoio



9_B5|camera 1



10_B5|camera 1



11_B6|bagno 1



Immagini | 9 - Lotto 2



12_B7|cucina



13_B8|bagno 2



14_B9|camera 2



Immagini | 10 - Lotto 2



15_B9|camera 2



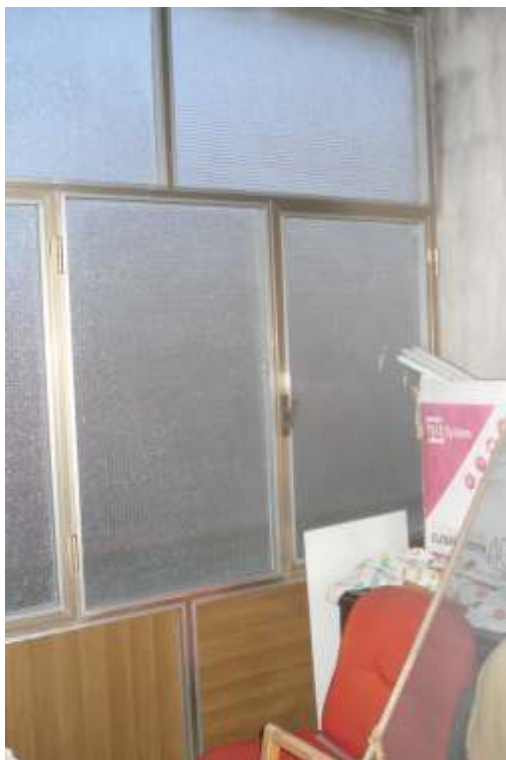
16_B10|camera 3



17_B11|camera 4



Immagini | 11 - *Lotto 2*



18_B14|balcone 2



19_B15|balcone 3

