

TRIBUNALE DI SIRACUSA
II SEZIONE CIVILE
Esecuzioni Immobiliari

Perizia di stima
Procedimento esecutivo immobiliare n. 270-2023

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Arch. Ivana Greco

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Indice

Oggetto dell'incarico

QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....p.1

1) LE OPERAZIONI PERITALI.....p.5

2) DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE.....p.6

3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....p.7

- Individuazione del bene e descrizione sinteticap.8

- Descrizione complessiva del bene.....p.8

- Individuazione stato di possesso dell'immobile..... p.9

- Atto di provenienza..... p.9

4) VERIFICA DI FORMALITA' E IRREGOLARITA'.....p.10

- Indicazione di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale..... p.10

- Regolarità edilizia e urbanisticap.11

- Abitabilità e licenza edilizia.....p.11

- Attestazione di prestazione energetica.....p.11

5) VALUTAZIONE DEL BENE..... p.12

- Calcolo della superficie commerciale dell'immobile.....p.12

- Valutazione del prezzo di mercato - Criteri di stima p.13

✓ METODO SINTETICO-COMPARATIVO.....p.13

✓ METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.....p.14

Rilievo fotografico dell'immobile.....p.15

Rilievo e planimetria dell'immobile-tavole allegate

Elenco allegati: ALLEGATO 1 - Verbale di sopralluogo
 ALLEGATO 2 - Visura catastale storica
 ALLEGATO 3 - Planimetria catastale
 ALLEGATO 4 - Atto di provenienza
 ALLEGATO 5 - Attestazione urbanistica
 ALLEGATO 6 - Ape

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Giudice
Concita Cultrera

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto dell'incarico

Premessa:

La sottoscritta Arch. Ivana Greco, iscritta all'Ordine degli Architetti di Siracusa, è stata nominata esperto stimatore il 28-12-2023 dal Giudice Dott.ssa Concita Cultrera, con giuramento il 02-01-2024 per l'incarico di stima nella procedura esecutiva immobiliare n° 270/2023 R.G.Es. riguardante l'immobile di Via Lentini 42 - Siracusa. L'incarico prevede la risposta ai quesiti richiesti dal G.E.

QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

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

Il Giudice dispone che l'esperto:

- 1. CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della **documentazione ipotecaria e catastale** di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
- 2. COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
- 3. PROVVEDA:**
 - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. **all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali**; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
 - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;
- 4. REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
 - I. **l'esatta individuazione dei beni** componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
 - II. una **descrizione complessiva** e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: **1-** il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); **2-** la trascrizione della convenzione; **3-** i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); **4-** la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); **5-** i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)
 - III. l'individuazione dello **stato di possesso degli immobili**, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

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

- i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;
- ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
 - iscrizioni di ipoteche;
 - trascrizioni di pignoramenti;
- iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
 - l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

VII. in caso di **irregolarità urbanistica o edilizia**, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

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

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

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

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

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

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

- **verbale di sopralluogo;**
- **almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;**
- **planimetria del bene;**

- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.** per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura omissis - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, **l'istanza di liquidazione di spese e compensi;**

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

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

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

Il Giudice dell'esecuzione altresì:

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

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

- i. istanza ex art. 13 d.m. 30.05.2002 per l'attività di stima, con indicazione del parametro medio, salvo la sussistenza di motivate ragioni per l'applicazione di diversa quantificazione; si precisa che ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., quale novellato dalla l. 132/2015, prima della vendita verrà liquidato un compenso ex art. 13 dimezzato; dopo la vendita (del cui esito verrà data notizia da parte del professionista delegato) l'esperto depositerà eventuale istanza di liquidazione integrativa per il compenso residuo, qualora l'aggiudicazione sia avvenuta per un prezzo superiore alla metà del valore di stima;
- ii. istanza ex art. 11 d.m. 30.05.2002 per le verifiche urbanistico edilizie;
- iii. istanza ex art. 12 comma I d.m. 30.05.2002 per le verifiche rispondenza tecnica;
- iv. istanza ex art. 12 comma II d.m. 30.05.2002 per i rilievi topografici, planimetrici e altimetrici;
- v. istanza ex art. 16 d.m. 30.05.2002 per la verifica di congruità del canone di locazione;
- vi. istanza ex art. 1 d.m. 30.05.2002 per le attività atipiche non comprese nelle precedenti, tra cui:
 - a. ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e catastale;
 - b. redazione di A.P.E. (specificandosi che verrà di regola corrisposto un compenso di euro 150,00 per ciascun A.P.E.);
- vii. specificazione della sussistenza di eventuali ragioni per l'aumento dell'onorario sino al doppio, atteso che trattasi di prestazione di eccezionale importanza, complessità e difficoltà (art.52 co.I d.P.R. 115/2002);

- viii. specificazione della sussistenza del presupposto per la riduzione dell'onorario un terzo, atteso che la prestazione non è stata completata nel termine originariamente stabilito o entro quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili all'ausiliario (art. 52 co. II d.P.R. 115/2002);
- ix. indicazione analitica delle spese vive sostenute, con allegazione dei relativi giustificativi debitamente indicizzati e numerati;
- x. indicazione dell'indennità di trasferta dovuta, determinata, ai sensi dell'art. 55 t.u.s.g., nella misura di un quinto del prezzo di un litro di benzina super vigente al momento della missione, spettante per chilometro percorso, nonché il rimborso della spesa eventualmente sostenuta per pedaggio autostradale.

1) LE OPERAZIONI PERITALI

Il 16 gennaio 2024 è stata inviata raccomandata A/R per informare i debitori dell'inizio delle operazioni peritali. La raccomandata non è stata ritirata, ed è ritornata al mittente per compiuta giacenza il 9 febbraio 2024.

In data 6 febbraio 2024 alle ore 16:00, in collaborazione con il custode incaricato avv. Lucia Conigliaro, la scrivente si reca sui luoghi ma senza esito in quanto nessuno risponde al citofono. Nell'impossibilità di accedere all'immobile, la scrivente si accorda con il custode per un altro sopralluogo con la presenza di un fabbro e della Forza Pubblica.

Il 26 febbraio 2024 alle ore 15:30 con la presenza del custode, l'assistenza delle Forze dell'ordine e del fabbro, è stato effettuato un secondo sopralluogo in cui i debitori erano presenti nell'immobile ma, per motivi personali, hanno richiesto un breve differimento dell'accesso per il giorno successivo. Il 27 febbraio 2024 alle ore 16:30, si è svolto il sopralluogo con la presenza del custode e dei debitori. I debitori sono stati collaborativi nel consentire le operazioni di rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile e nel mettere a disposizione la documentazione richiesta, atto di compravendita e recapito dell'amministratore che è stato contattato durante i rilievi.

L'immobile non è provvisto di Ape, pertanto sarà necessario redigerla.

Durante il sopralluogo si rilevano difformità con la planimetria catastale e si evidenziano le seguenti modifiche:

- la parete tra salone e ingresso è stata demolita,
- la parete del salone è stata spostata per allinearsi al corridoio ed ampliare la cucina,
- la cucina è stata ampliata abbattendo un muro,
- è stato modificato l'accesso al secondo bagno con accesso direttamente dalla camera da letto,
- si rileva il terrazzo non praticabile per motivi di sicurezza e pericolo di crollo del ballatoio del piano superiore.

Alle ore 17:30 termina l'incontro e si conclude con i presenti la sottoscrizione in calce del verbale. Si

provvederà in studio ad ulteriori verifiche tecniche, valutando l'insieme degli elementi raccolti e se necessario convocare un ulteriore incontro.

(allegato 1 - verbale di sopralluogo)

2) DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Esaminando il fascicolo con gli atti, si è verificato che è presente la relazione notarile:

- *L'immobile è oggetto di pignoramento trascritto il 03/11/2023 al n.16293 di formalità.*
- *Elenco immobili - Via Lentini 42 - Siracusa - Catasto Fabbricati:*

- *foglio 30, particella 153 sub.19, piano 1, Categoria A/2, classe 2, di vani 7, rendita euro 88572;*

PROVENIENZA VENTENNALE:

- *Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. XXX XXX, Notaio in Siracusa del 08/10/2004, rep. n. 29472/13240, trascritto presso l'Agenzia del territorio- servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 09/10/2004 al n.15249 di formalità; favore*

XXX XXX (...) e XXX XXX (...) per ½ ciascuno della piena proprietà; contro: XXX XXX(...) per ½ di piena proprietà e XXX XXX (...) per ½ di piena proprietà in virtù di decreto di trasferimento immobili emesso dal Giudice del Tribunale di Siracusa in data 14/10/1988, registrato a Siracusa il 19/10/1988 al n.1535, nella procedura esecutiva immobiliare n.105/81, trascritto presso Agenzia del territorio- servizio di pubblicità immobiliare di Siracusa il 18/02/1989 al n. 2632 di formalità.

- Il notaio dott. XXX XXX, notaio in Perugia, dichiara che (...) a tutto il 06/11/2023 l'immobile è libero da pesi, oneri e vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie ad eccezione delle seguenti formalità:

- ✎ IPOTECA VOLONTARIA n. 6118 del 09/10/2004 a favore di UNICREDIT BANCA SPA (...) per 220.000,00 € di cui 110.000,00 € di capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo con durata 25 anni,
- ✎ IPOTECA LEGALE n. 4590 del 16/06/2005 a favore di MONTEPASCHI SE.RI.T SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI di Siracusa (...) per 6.958,76 € di cui 3.479,38 € di capitale, in data 20/05/2005 rep. 1988/2005.
- ✎ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n.1623 del 03/11/2023 a favore di PRISMA SPV S.R.L. con atto UNEP C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA in data 13/10/2023 rep. 3687.

- Visura storica - atti catastali del 17/01/2024

L'immobile si identifica nel Comune di Siracusa I754- al foglio 30, particella 153, subalterno 19, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, indirizzo Via Lentini 42, piano 1, superficie totale 149 mq, escluse aree scoperte 137 mq, intestato a XXX XXX con diritto di proprietà 1/2 e XXX XXX con diritto di 1/2 proprietà.

Dalla visura storica si evidenzia:

- dal 09/12/2014 variazione toponomastica con pratica SR0181331- (n. 99644.1/2014),
- del 09/11/2015 dati di superficie relativi alla planimetria, prot. 000002054,
- atto del 12/02/1996 - ACQUISTO ALL'ASTA voltura n. 2539.2/1989 (XXX XXX 19-04-1923-SIRACUSA),
- GIUSTO DECRETO DI TRASFERIMENTO voltura n. 2208.1/1989 pratica n. SR0086458 in atti dal 30-09-2004 (XXX XXX 30-09-1948 FRANCOFONTE -SR),
- SUCCESSIONE voltura n. 1206.2/1996 in atti dal 12/02/1996 (XXX XXX 29-08-1930 SCORDIA - CT),
- COMPRAVENDITA n.15249.1/2004 reparto PI di Siracusa in atti dal 11/10/2004 (XXX XXX 25-08-1965 SIRACUSA E XXX XXX 06-08-1971 SIRACUSA).

✎ **Dal rilievo a confronto con la documentazione catastale si evince che, dal 2015 ad oggi 2024, sono state effettuate modifiche senza autorizzazioni.**

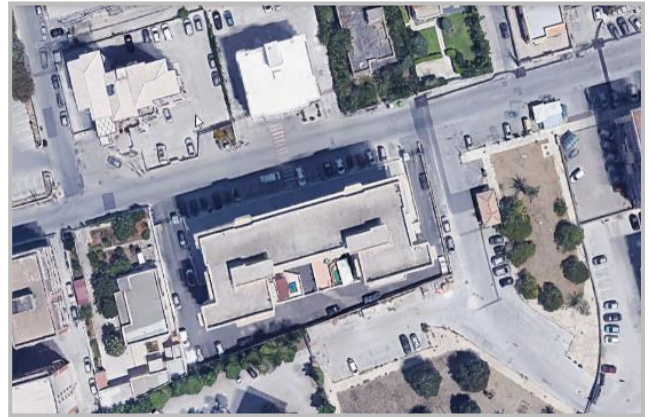
E' pertanto necessario provvedere, prima della vendita, alla regolarizzazione catastale e l'attestato di conformità. Le spese da sostenere prevedono:

- sanzioni pecuniarie per ritardato aggiornamento catastale di circa 1.000,00 euro,
 - i costi della pratica catastale 150,00 €,
 - il compenso di un tecnico 700,00 €
- per un totale di 1.850,00 € circa.

(allegato 2 -Visura catastale storica)



Foto ubicazione immobile



Aerofotogrammetria catastale

3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

• Individuazione del bene e descrizione sintetica

L'immobile è ubicato a Siracusa in via Lentini 42 ed è censito, così come da documentazione acquisita all'ufficio provinciale-servizi catastali del Comune di Siracusa, *al foglio 30, particella 153, subalterno 19, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, piano 1, superficie totale 149 mq.* Il bene oggetto di stima, geograficamente risulta individuato con coordinate di latitudine 37.09938 e di longitudine 15.26972.

(allegato 3- planimetria catastale)

• Descrizione complessiva del bene

L'immobile è inserito in un contesto condominiale con un edificio che si sviluppa su cinque livelli ed ha un'esposizione N-E, l'immobile si affaccia sul prospetto posteriore dell'edificio e si trova al 1 piano. Il corpo di fabbrica nasce negli anni '70 ed ha una struttura portante realizzata in muratura. Si accede all'immobile dal piano terra con un portone d'ingresso che introduce alle scale o all'ascensore per giungere al primo piano, l'appartamento è composto da 5 vani più accessori. L'appartamento è così distribuito: Si accede dall'ingresso - salone di 34.50 mq che conduce ad un corridoio di 9.25 mq su cui si sviluppa la cucina di 30.00 mq ed il bagno principale di 7.70 mq. Sul lato opposto del corridoio si trova il ripostiglio di 3.90 mq e la cameretta di 16.70 mq. In fondo al corridoio si trova la camera matrimoniale di 19.40 mq con il bagno in camera di 3.50 mq.

L'immobile ha tre balconi, in cucina e nelle due camere di 17,00 mq ed una terrazza di 50.00 mq a cui si accede dal salone.

L'immobile è in buono stato di conservazione.

Le pareti sono rifinite con intonaco veneziano, la pavimentazione è in ceramica bianca con sfumature e piastrelle di grandi dimensioni. I bagni presentano pavimentazione in ceramica.

Gli infissi sono in alluminio e le porte sono in legno di capitolato, non ristrutturate.

Gli impianti sono gli originari. Sono presenti due climatizzatori, nelle camere da letto.

L'immobile è divisibile.

• **Individuazione stato di possesso dell'immobile**

Atto di provenienza

Atto di compravendita n.29472 del repertorio, n.13240 della raccolta

Il giorno 8 ottobre 2004 in Siracusa, nei locali dell'UNICREDIT BANCA SPA in Viale Teracati 102/A, davanti al notaio dott. XXXXX XXXXX, sono presenti:

- per la parte venditrice, i coniugi XXXXXXXX (...) e XXXXXXXX (...), entrambi residenti in Svizzera, i quali dichiarano di trovarsi in regime di comunione dei beni.

- per la parte compratrice, i coniugi XXX XXX (...) e XXX XXX (...), entrambi residenti in Siracusa, i quali dichiarano di trovarsi in regime di separazione dei beni.

I coniugi XXXX, congiuntamente vendono e trasferiscono ai coniugi XXX, che indivisamente ed in parti uguali accettano

- Appartamento facente parte dell'edificio sito in Siracusa nella via Lentini 42, posto al primo piano, interno 5, composto di vani catastali sette e terrazzo a livello, confinante con la detta via e con area condominiale. Distinto in catasto al foglio 30, particella 153, sub 19, cat. A/2, cl. 2, vani 7 r.c.euro 885,72. Sono compresi nella vendita tutti i diritti, le accessioni, le pertinenze, le dipendenze, gli oneri, i pesi e le eventuali servitù inerenti all'immobile venduto nonché la comproprietà proporzionale di tutti i corpi comuni dell'edificio in virtù di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Siracusa in data 14 ottobre 1988, re.g.to a Siracusa il 19/10/1988 al n. 1535.

Il prezzo della vendita è stato fra le parti convenuto nella somma di 110.000,00 € (...).

La parte venditrice, dichiara sotto la sua responsabilità che:

- l'edificio di cui fa parte l'appartamento sopra descritto è stato costruito in virtù della licenza edilizia n.2235 rilasciata dal Comune di Siracusa in data 26 maggio 1973.

- le spese dell'atto sono a carico della parte compratrice,

- è residente nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato,

- non è titolare esclusiva, di diritti di proprietà, di altra casa di abitazione nel territorio del comune ove è ubicato l'immobile,

- non è titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, di usufrutto, abitazione a nuda proprietà su altra casa d'abitazione acquistata dalla medesima.

(allegato 4 - atto di provenienza)

4) VERIFICA DI FORMALITA' E IRREGOLARITA'

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

Dalle verifiche risultano sugli immobili iscrizioni dell'ipoteca volontaria e trascrizioni pregiudizievoli di pignoramento che saranno regolarizzati al momento della vendita.

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

- ✎ dell'**Ipoteca volontaria n.6118 del 09/10/2004,**
- ✎ dell'**Ipoteca legale n.4590 del 16/06/2005,**
- ✎ del **Pignoramento immobiliare n.1623 del 03/11/2023,**

- la tassa ipotecaria di 35,00 € (ai sensi della tabella delle tasse ipotecarie D.Lgs 31.10.1990, n. 347 - "esecuzione di formalità");
- l'imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile costituita dal prezzo di aggiudicazione (ai sensi dell'art. 44 del DPR 26 aprile 1986 - Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e comunque non inferiore alla misura fissa di 200,00 € (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);
- l'imposta di bollo di 59,00 € (ai sensi dell'art. 3, tariffa allegata al D.P.R. 642/1972);
- per un importo totale di **259,00€**

Per le spese condominiali:

- L'immobile è gestito dall'amministratore condominiale Dr. XXX XXX che comunica che gli oneri condominiali da saldare sono di **2.891,50 €**.

• **Regolarità edilizia ed urbanistica – abitabilità e licenza edilizia**

Per la regolarità urbanistica è stata richiesta la seguente documentazione all'ufficio urbanistica di Siracusa:

- ✓ In data 19/03/2024 è stato richiesto all'ufficio tecnico urbanistico di Siracusa il Certificato di Destinazione Urbanistica protocollato con il n° 64278.
- ✓ Il Certificato consegnato il 10/04/2023 attesta che l'area, oggetto di pignoramento, è censita in catasto con stralcio della tav. normativa n.3 del Piano Regolatore Generale e classificata come **Zona B4c – "Tessuto edificato a media densità di tipo c"**.

(allegato 5 – Richiesta ufficio urbanistica e attestazione)

• **Attestazione di prestazione energetica**

L'immobile presenta una **classe energetica E** con attestato di prestazione energetica redatto il 08-04-2024 dal tecnico abilitato Ing. XXX XXX.

(allegato 6 – APE)

Prima di effettuare il calcolo della stima dell'immobile è importante considerare le caratteristiche ed intrinseche per determinare un coefficiente di merito, secondo le condizioni attuali dell'immobile e del suo contesto.

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

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

ASPETTO ARCHITETTONICO-URBANISTICO: buona
POSIZIONE: periferica e commerciale
SERVIZI: buoni
SALUBRITA': buona

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

PIANO: 1 piani
VETUSTA': + 50 anni
ESPOSIZIONE: n-e
TIPOLOGIA EDILIZIA/COSTRUTTIVA: A2
FINITURE: buone

CARATTERISTICHE INTRINSECHE TECNOLOGICHE:

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE: buona
FACCIATA: muratura
AMBIENTI con metratura: adeguata
PAVIMENTAZIONE: ceramica
INFISSI: alluminio - legno originari
SERVIZIO IGIENICO: due
IMPIANTI: sufficiente

Definiamo il coefficiente **Ki = 1,1**

5) VALUTAZIONE DEL BENE

• Calcolo della superficie commerciale degli immobili

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

Appartamento pignorato:

- superficie vani principali: **125,00 mq**
- superficie balcone: **65,00 mq**
- balconi 25% = **16,25 mq**
- **SCV totale = 141,25 mq**

VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO- criteri di stima

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

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

✓ METODO SINTETICO-COMPARATIVO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA
 Comune: SIRACUSA
 Fascia/zona: Periferica/V.LE S.GRECA-LENTINI-V.LE COMUNI-S.PANAGIA-P.ZA PROVINCIE-VIE BELVEDERE-AVOLA-NOTO-EUROPA-VILLA ORTISI-BUTERA-S.FREU
 Codice di zona: D3
 Microzona catastale n.: 4
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 950 | 1250 | L | 4,3 | 6,1 | L |

Questo criterio di stima basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi a quello di oggetto di stima, ci permette di individuare un valore calcolato effettuando una media matematica. Nella tabella con le quotazioni del secondo semestre 2023, pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Siracusa, si identifica come **zona Periferica** con codice di zona **D3**, come tipologia prevalente **abitazioni civili** e con destinazione **residenziale**.

Nella zona il valore di mercato (espresso in €/mq al lordo della superficie) per il tipo di **abitazioni di tipo civile con stato conservativo NORMALE** varia da un minimo di **950,00 €/mq** ad un max di **1250,00 €/mq**, per quanto riguarda la locazione da un min di **4,30 €/m² mese** a un max di **6,1 €/m² mese**. Questi valori di minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà ed escludono l'intervallo di quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado.

Dall'analisi per metodo di stima comparativo ed il confronto con altre agenzie immobiliari con immobili simili nella stessa zona del bene pignorato, è stato possibile individuare il valore medio pari a **1.100,00 €/mq**.

Valore medio di comparazione = 1.100,00 €/mq

Pertanto troviamo $V_1 = 1.100,00 \text{ €} \cdot (1,1) \cdot 141,00 \text{ mq} = 170.610,00 \text{ €}$

✓ **METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Questo metodo finanziario-matematico, si basa su una ricerca di mercato con comparazione del valore locativo dell'immobile e su procedimenti che studiano l'effettiva capacità di un immobile nel generare reddito, da tradurre poi in valore capitale. Il saggio di capitalizzazione è il tasso che, applicato al reddito prodotto da un determinato immobile, lo converte in valore capitale. Rappresenta cioè il prezzo d'uso di un'unità di risparmio trasformata in capitale; si tratta di una grandezza che non viene espressa spontaneamente dal mercato.

Nel procedimento di capitalizzazione il saggio ha la funzione di prevedere il più probabile prezzo di mercato. Il procedimento analitico pone il **V2** eguale al rapporto tra il "reddito medio" e il "saggio di capitalizzazione". Il valore del bene sarà individuato dalla seguente relazione:

$$V2 = Rm / r$$

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

Dalle informazioni acquisite presso le agenzie immobiliari e dai dati della banca OMI, si evidenzia che la locazione ha un valore che varia da **4,30 €/mq a 6,10 €/mq**. Dal valore di locazione si aggiungono le spese di manutenzione e gestione che vengono stimate pari al 20 %, da cui si troverà il reddito medio su base annua:

$$\text{valore di locazione - immobile: } 5,00 \text{ €} \cdot 141,00 \text{ mq} = 705,00 \text{ €/mq}$$

$$Rm = 435,00 \text{ €} \cdot 12 \text{ mensilità} = 8.460,00 \text{ €/ anno}$$

$$8.460,00 \text{ €} - (20 \%) = \mathbf{6.768,00 \text{ € /annui}}$$

Il saggio di capitalizzazione r ovvero l'interesse medio dell'investimento del fabbricato si ricava dalla media compresa fra il 2 % ed il 6 % cioè il 4 %, quindi è possibile calcolare il valore **V2**:

$$V2 = Rm / r$$

$$V2 = 6.768,00 \text{ €} / 4 \% = \mathbf{169.200,00 \text{ €}}$$

La media tra le due stime è data:

$$Vimm = (V2 + V1) \ / \ 2$$

$$Vimm = (169.200,00 + 170.610,00) \ / \ 2 = \mathbf{169.905,00 \text{ €}}$$

Dal calcolo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima

$$\text{è pari a: } \mathbf{Vimm \text{ Tot} = 169.905,00 \text{ €}}$$

(ma detratte le spese per regolarizzazione ipotecaria, catastale e condominiale)

$$\mathbf{\text{il valore finale è} = 164.905,00 \text{ €}}$$

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

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

Siracusa 17/04/2024



FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE



Foto dell'ingresso e del salone

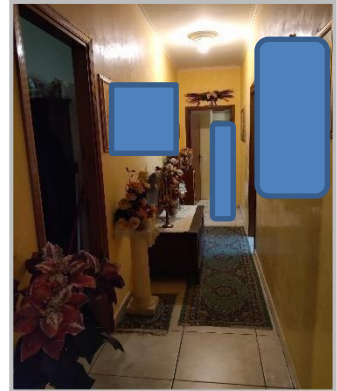


Foto del corridoio

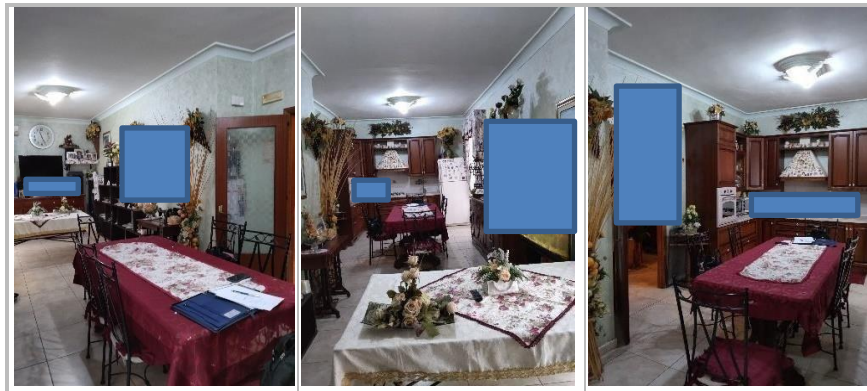


Foto della cucina



Foto del bagno principale

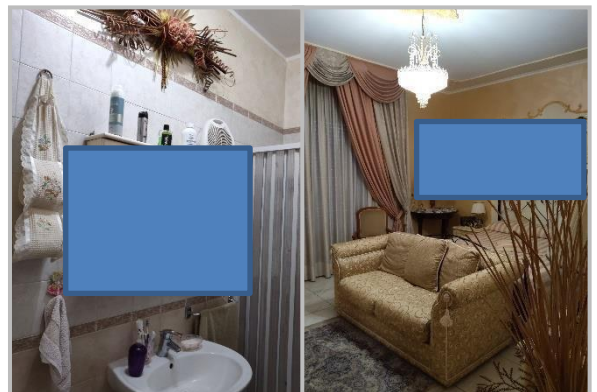


Foto cameretta

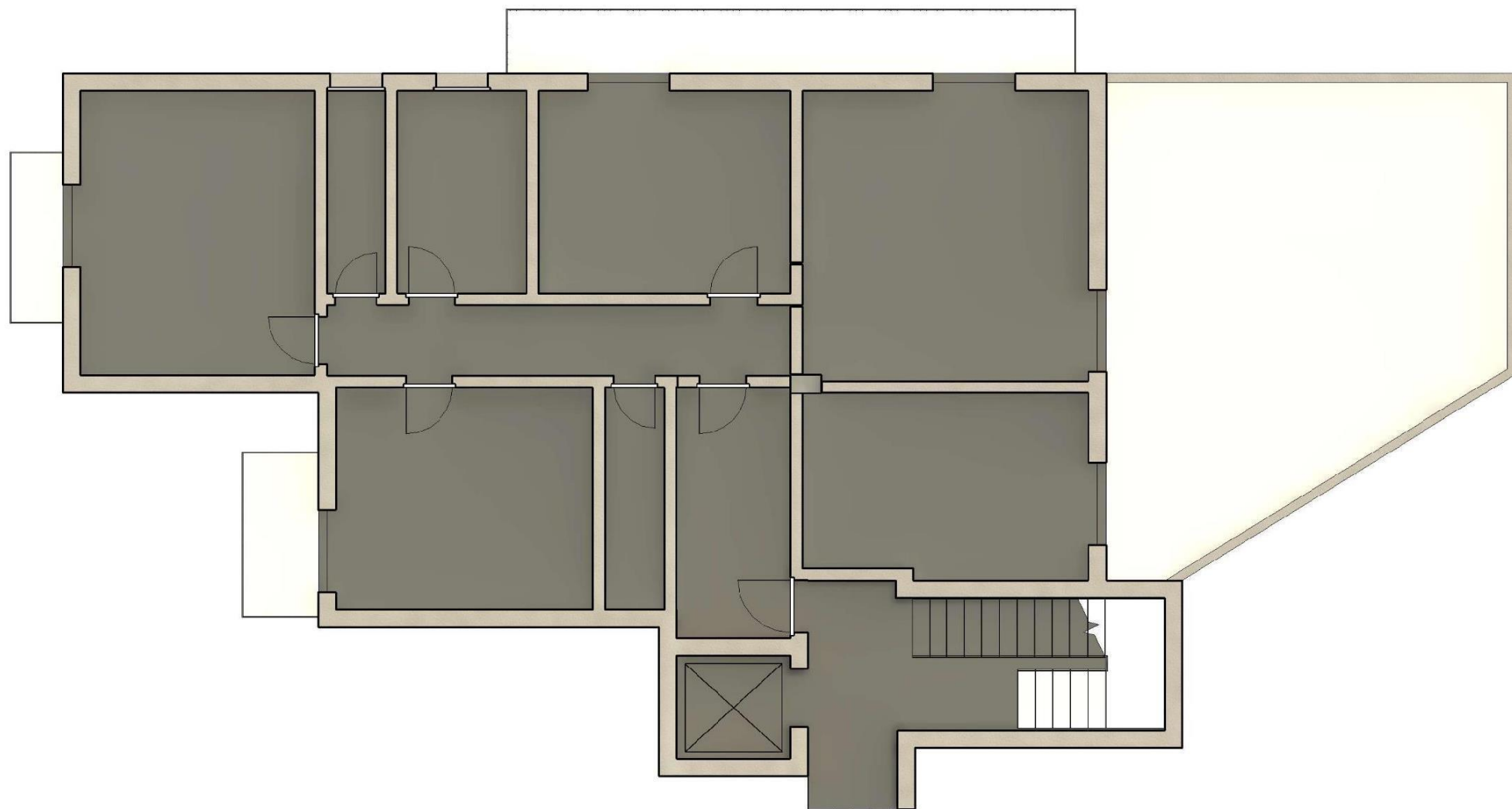


Foto camera da letto
matrimoniale e bagno

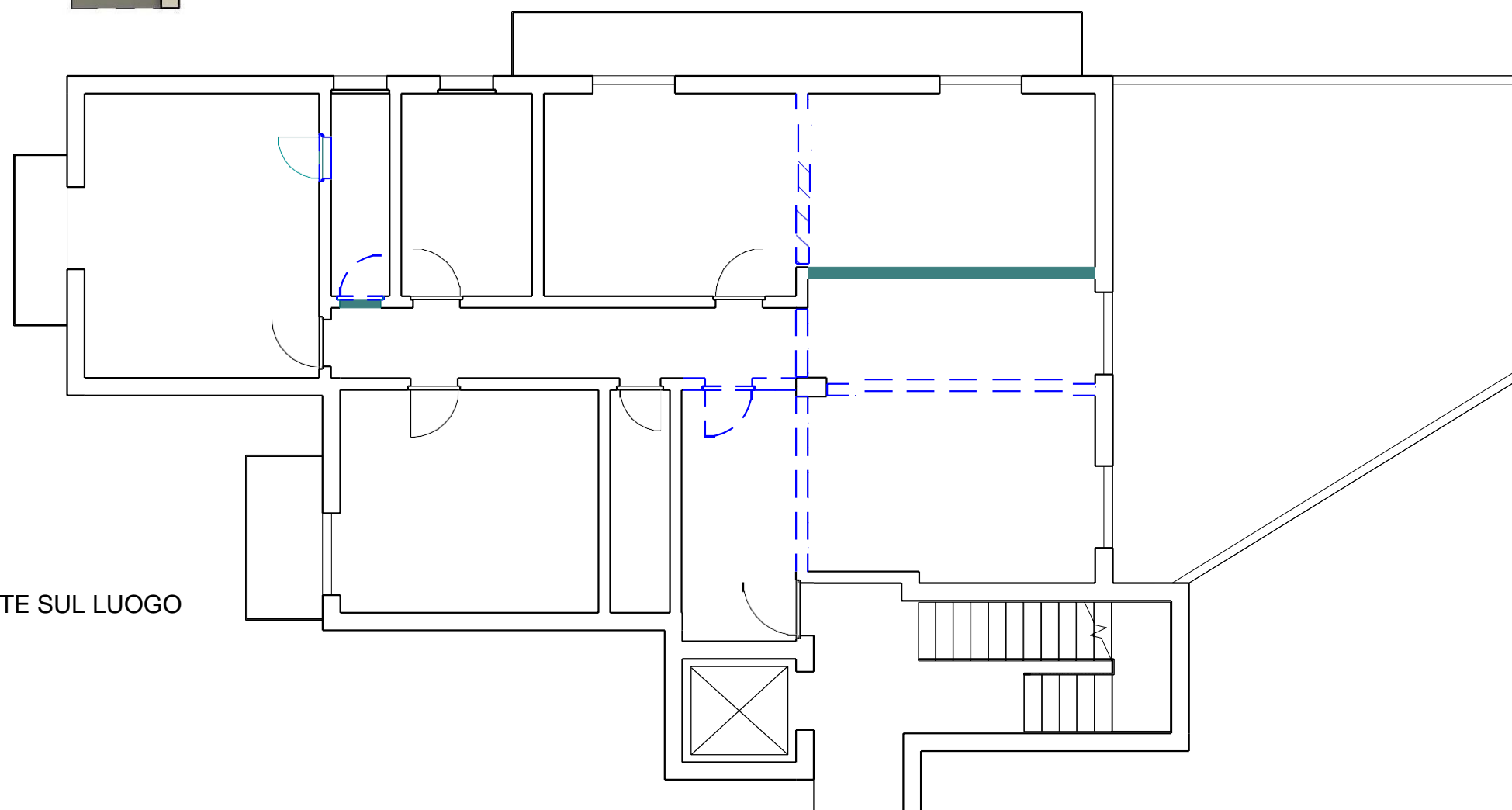
Foto balcone
terrazzo

Foto del

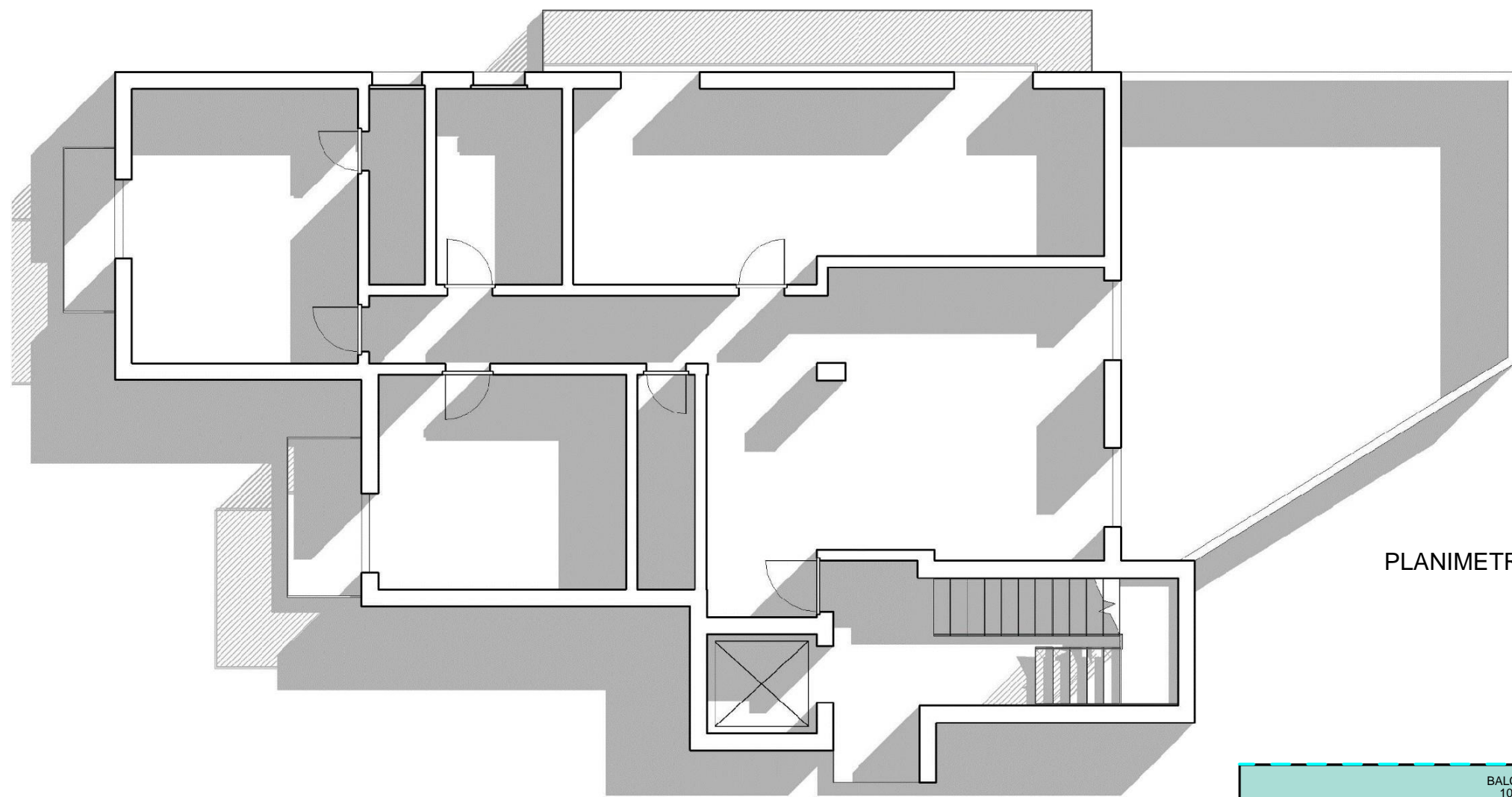




PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE








PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE CON LE MODIFICHE RILEVATE SUL LUOGO



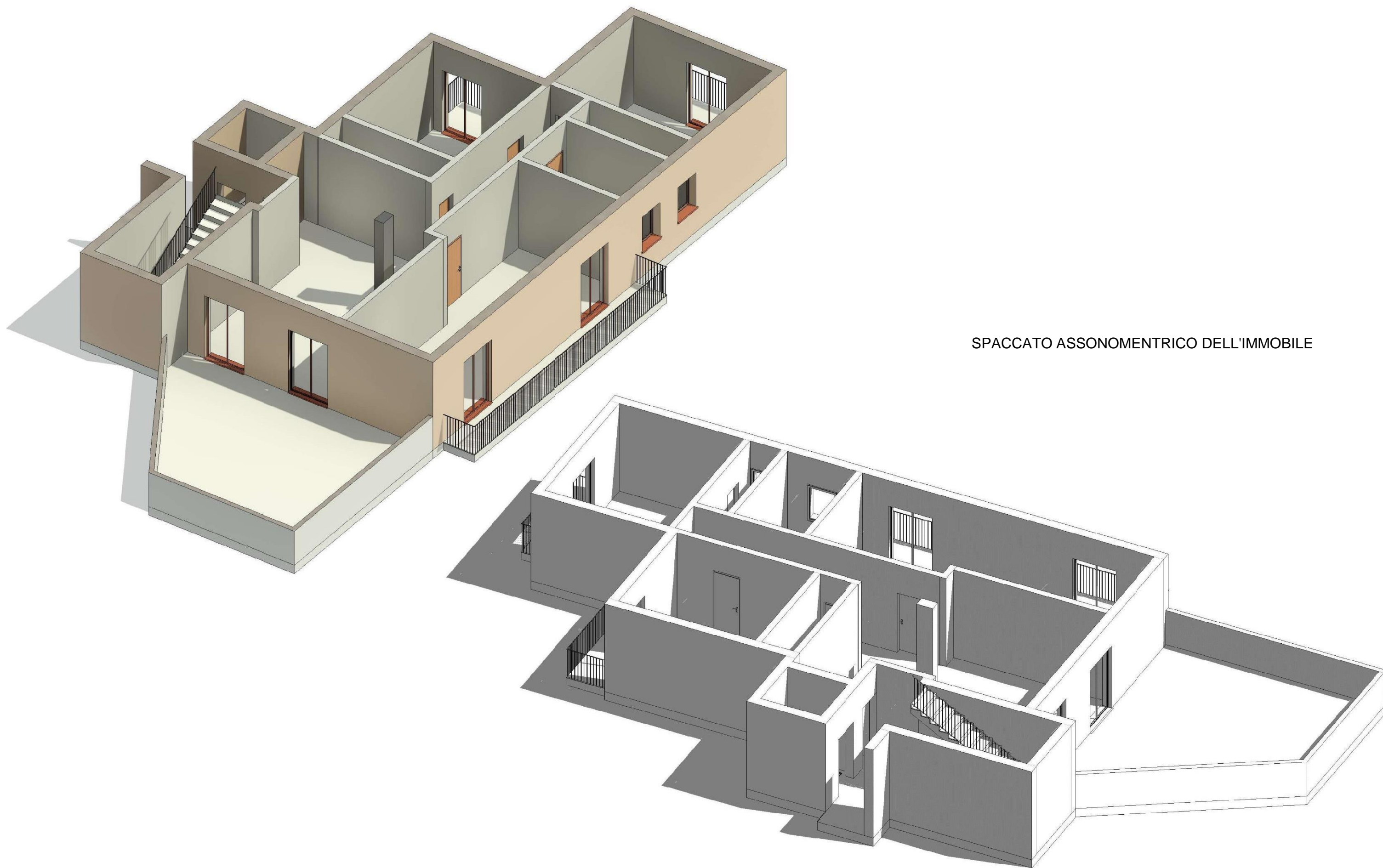
PLANIMETRIA DEL PRIMO PIANO DELL'IMMOBILE - STATO DI FATTO

Legenda dei vani

- | | |
|---|--|
|  BAGNO |  CUCINA |
|  BALCONE 1 |  DISIMPEGNO |
|  BALCONE 2 |  RIP. |
|  BALCONE 3 |  SALONE |
|  CAMERA MATRIMONIALE |  TERRAZZO |
|  CAMERETTA | |



LA SUPERFICIE TOTALE DELL'IMMOBILE E' DI 142,00 MQ



SPACCATO ASSONOMETRICO DELL'IMMOBILE