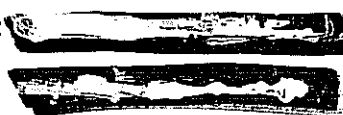


TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. FABIO MANGANO

Creditore procedente : UNICREDIT SPA

Debitori : 

Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare
iscritta al n. 28/2015 R.G. Es.

C.T.U. DOTT. ARCH. SONIA FOTI



Tribunale di Siracusa
Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare
iscritta al n. 28/2015 R.G. Es.



INDICE DEGLI ARGOMENTI

1)	Premessa.	pag. 2
2)	Quesiti affidati nell'incarico.	pag. 3
3)	Analisi dei quesiti assegnati e relative risposte.	pag. 7
4)	Conclusioni.	pag. 18

ALLEGATI DEPOSITATI A CORREDO DELLA PERIZIA

<i>Allegato Fotografico del sopralluogo con schema dei coni ottici delle inquadrature</i>	
Allegato n. 1	Verbale di conferimento incarico
Allegato n. 2	Verbale di sopralluogo
Allegato n. 3	Raccomandate A/R inviate ed email relative la posta certificata (Pec)
Allegato n. 4	Attestazioni di consegna della relazione di stima ai creditori procedenti e al debitore
Allegato n. 5	Planimetria catastale, estratto di mappa dell'area, visure catastali storiche/ soggetto
Allegato n. 6	Atto di compravendita, visure d'ispezione Ipotecaria, estratto dell'atto di matrimonio
Allegato n. 7	Istanza inoltrata all'Uff. Urbanistica (Sr) e copie della documentazione rilasciata
Allegato n. 8	Tavole grafiche :comparto PRG, coordinate Gps, planimetrie, tabella delle superfici
Allegato n. 9	Attestazione APE e ricevuta di registrazione

PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Sonia Foti, nata a Catania il 03/11/1975, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n.598, con studio in Siracusa " Riviera Dionisio Il Grande 82", avendo ricevuto incarico come C.T.U., prestava giuramento di rito in sede di udienza del 07/04/2015 dinanzi il Giudice dell'esecuzione Dott. Fabio Mangano, accettando l'incarico di redigere la presente perizia di stima per l'immobile oggetto del pignoramento promosso dall'Unicredit SPA, rappresentata dall'Avv. Aldo Bongiardo quale procuratore legale della stessa, nei confronti dei [REDACTED]



sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

- 4.5. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

eventuale specificazione:

- i. *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. *vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*
 - *iscrizioni;*
 - *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
 - *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;*

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

- 4.7. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di



Il conferimento dell'incarico 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 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, a mezzo posta, email o fax, l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione
3. **PROVVEDA** l'esperto:
 - 3.1. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento,comprensiva dei confini e dei dai catastali;
 - 3.2. 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 relazione;
 - 3.3. 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;
4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo, in ciascuna sezione:
 - 4.1. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;
 - 4.2. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
 - 4.3. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
 - 4.4. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti

*Tribunale di Siracusa
Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare
iscritta al n. 28/2015 R.G.Es.*



Dott. Arch. Sonia Foti
Riviera Dionisio il Grande n. 82 – 96100 Siracusa
Tel. 339 6143648

- 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;

6. **DEPOSITI** la perizia in una copia cartacea, completa dei relativi allegati, e in una copia su supporto digitale, indicando in questa seconda relazione il numero di ruolo (R.G.Es.) della procedura e omettendo le generalità delle parti;

7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, ed almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax, o a mezzo posta ordinaria, invitandoli a fargli pervenire, entro venticinque giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto entro dieci giorni prima dell'udienza depositerà breve relazione scritta contenente valutazioni ed osservazioni sui rilievi di parte e comparirà altresì all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleghi 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;

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

Tribunale di Siracusa
Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare
iscritta al n. 28/2015 R.G.Es.

6



- costruzione) ovverosia, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; 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 alla 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;
- 4.8. 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 ai sensi dell'art. 6 d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;
- 4.9. la valutazione dei beni, indicando distintamente:
- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
 - i criteri di stima utilizzati;
 - le fonti di informazione utilizzate per la stima;
 - gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);
 - il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;
- 4.10. 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 costi; indicazione del valore della sola quota;
- 4.11. 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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;
5. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima:
- verbale di sopralluogo;
 - almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene ed almeno quattro dell'interno;
 - planimetria del bene;
 - visure catastali relative al bene;
 - copia della concessione o licenza edilizia ed atti in sanatoria;

Tribunale di Siracusa
Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare
iscritta al n. 28/2015 R.G.Es.



Analisi dei quesiti esaminati e relative risposte

Quesito 1

In osservanza ai quesiti richiesti, ho dato seguito all'incarico conferitomi, controllando e verificando la completezza ed esattezza della documentazione allegata all'interno dei fascicoli di parte in riferimento al pignoramento eseguito e provvedendo contestualmente a reperire ulteriori informazioni mancanti presso gli uffici pubblici competenti e ritenuti necessari al fine di acquisire documentazione indispensabile e di supporto alla redazione della presente perizia.

Quesito 2

E' stata inoltre avanzata richiesta di effettuare un sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura, informando preventivamente a mezzo di posta certificata (Pec), l' Avvocato di parte Procedente Avv. Aldo Bongiaro ed altresì per elettivo domicilio presso lo studio in Siracusa l'Avv. Alessandra Cerbino, viceversa con raccomandate A/R 14625024946-2 e 14625024944-0 spedite in data 21/04/2015 viene informata la parte debitrice nei soggetti dei Sigg. [REDACTED], che in data 07-05-2015 alle ore 10:00 si sarebbe svolto il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali sull'immobile oggetto della presente Esecuzione immobiliare. Inoltre si precisa che la raccomandata inviata al [REDACTED] è tornata indietro per compiuta giacenza. Nel giorno stabilito per il sopralluogo, al mio arrivo (come da verbale), ho avuto modo di conoscere la comproprietaria dell'immobile (la Sig.ra [REDACTED]), la quale ha pienamente adempiuto agli obblighi di farmi visionare i luoghi oggetto della presente procedura, favorendo quindi l'espletamento tecnico necessario di misurazione e di rilievo fotografico atto a poter determinare delle valutazioni tecniche. Ho verificato inoltre la rispondenza dei vani con la planimetria catastale ed ho accertato l'esatta uguaglianza, tranne per una variazione consistente in una suddivisione in due parti del vano soggiorno attraverso l'utilizzo del cartongesso. Trattandosi di un intervento di reversibilità e considerando che tale modifica non pregiudica la staticità dell'immobile ed i criteri per determinare le valutazioni richieste, ritengo considerare l'intervento come una irrilevante modifica, possibilmente destinata a soddisfare un'esigenza temporanea, trattandosi di un'opera

Tribunale di Siracusa
Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare
iscritta al n. 28/2015 R.G.Es.



che non assume carattere definitivo.

Finite le operazioni peritali alle ore 11:30 si concludeva il sopralluogo (ALLEGATO n. 2).

Quesito 3

E' stato possibile identificare il bene oggetto di pignoramento, attraverso la documentazione esaminata e contemporaneamente a quanto verificato in fase di sopralluogo. Inoltre i dati riferiti all'immobile, coincidono a quanto indicato negli atti del pignoramento, oltre che corrispondenti allo stato dei luoghi e consentono l'univoca identificazione del bene.

Quesito 4

Dopo aver analizzato la documentazione depositata in tribunale, il verbale di pignoramento e dopo aver effettuato il sopralluogo, si può affermare quanto segue:

- 4.1. Catastalmente il bene pignorato risulta sito nel Comune di Siracusa ed è inserito all'interno di un piccolo stabile facente parte in un'insieme edilizio di edifici dislocati in gruppo e di facile individuazione per la stessa struttura architettonica che li eguaglia.

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, il bene è identificato come:

Foglio 41, particella 124, sub. 9, piano secondo, interno 10, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, rendita catastale € 426,08 - Via Monviso n. 3 (ex Viale Epipoli n. 31/D). L'intero stabile che comprende il suddetto appartamento, presenta delle aree di pertinenza comuni, da considerarsi

in modo proporzionale ed in comproprietà con i condomini appartenenti allo stesso. Tali aree sono riferite all'atrio d'ingresso del condominio, al pozzo luce, alle scale e pianerottoli di accesso alle singole unità abitative, al terreno circostante la palazzina, alla terrazza soprastante ed a tutte le parti comuni a norma di legge e di contratto. Le **pertinenze esclusive dell'appartamento**, sono invece relative ad un ripostiglio ubicato nel vano scala, a livello con il piano terrazza e collocato a destra di chi sale le scale.

- 4.2. L'appartamento oggetto di procedura, risulta identificato con la categoria catastale A/3, meglio presentata come "Abitazione di tipo economico".

Detta unità immobiliare non ha subito variazioni catastali d'ufficio relative l'identificazione della stessa particella, come spesso accade in fase di allineamento mappe. L'immobile confina con



*Dott. Arch. Sonia Foti
Riviera Dionisio il Grande n. 82 - 96100 Siracusa
Tel. 339 6143648*

un'area condominiale, con altra ditta e con il vano scala. Inoltre per ulteriori indicazioni sulla localizzazione del bene, si fornisce una scheda con le coordinate GPS registrate in base al punto di accesso allo stabile (ALLEGATO n.8).

L'appartamento è distinto come unico lotto di vendita ed insiste in una zona edificata definita da PRG come B5a, " **Tessuto edificato a bassa densità di tipo a** ", localizzato all'estremità sud occidentale di Viale Epipoli e Villaggio Miano. La zona è costituita da case mono- bifamiliari e palazzine residenziali oltre la presenza di servizi per la collettività, alberghi, uffici pubblici, laboratori e strutture d'interesse comune anche per la stessa vicinanza con l'ospedale Rizza. Le zone confinanti oltre ad essere caratterizzate da un'alta densità residenziale, sono anche d'importante valenza archeologica, poichè nelle immediate vicinanze, nel punto più alto dell'altopiano di Siracusa è presente il Castello Eurialo, uno dei più importanti monumenti di della città.

Fabbricato e scala condominiale:

L'edificio è realizzato con una struttura in cemento armato e si innalza per 3 piani fuori terra. I solai si presume (come per le costruzioni tipiche di questo periodo), che siano realizzati con blocchi in laterizio (detti pignatte) e travetti in cemento armato a cui viene sovrapposto uno strato di cemento armato per creare il massetto ed infine il pavimento, mentre per le tramezzature l'utilizzo dei mattoni forati. Il prospetto esterno presenta una schematizzazione regolare e geometricamente simmetrica, con un corpo scala centrale con esposizione a Nord. Il portone d'ingresso presenta una struttura mista con alluminio e vetro. La superficie dei prospetti esterni relativi l'edificio è trattata con intonaco civile, oltre ad una piccola porzione di rivestimento in marmo bianco limitata alla zona d'ingresso al condominio. L'atrio d'ingresso allo stabile si presenta con pavimento a scaglie in segato di marmo, mentre i gradini delle scale e parzialmente le pareti che accompagnano l'androne d'ingresso sono con rivestimento in marmo bianco. Tutte le altre pareti del corpo scala si mostrano semplicemente intonacate e tinteggiate. Le condizioni manutentive del corpo scale sono ottime. All'interno del condominio è presente inoltre un vano ascensore di recente realizzazione, ma l'appartamento oggetto di procedura attualmente è escluso dal vantaggio nell'usufruire di tale servizio, poichè durante la fase di approvazione per l'installazione dello stesso, non fu confermato l'interesse di aderire con una quota associativa, ma

*Tribunale di Siracusa
Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare
iscritta al n. 28/2015 R.G.Es.*



ciò non esclude la possibilità di versare in un secondo tempo la quota di spettanza per usufruire del servizio. Come da progetto ritirato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, così come dall'atto di compravendita (ALLEGATO n. 6), si evince che sul piano di copertura dell'edificio a livello con il piano terrazza, sono presenti due ripostigli di cui uno di essi è di proprietà esclusiva dell'appartamento pignorato.

Descrizione dell'appartamento:

L'altezza interna utile dei locali riporta una quota di mt. 2,90 dal piano di calpestio fino al soffitto. La distribuzione interna dei vani avviene mediante un corridoio posizionato in planimetria in modo centrale. L'accesso all'appartamento avviene da un portoncino in legno con sistema di serratura di sicurezza. I vani dell'appartamento sono composti da: un disimpegno d'ingresso, un soggiorno, un corridoio di distribuzione, tre camere da letto, un wc lavanderia, un bagno, una cucina. Le pareti interne dell'abitazione sono con intonaco tinteggiato e prive di carta da parati, ad esclusione del vano bagno e wc/lavanderia in cui sono presenti piastrelle atte a garantire le condizioni igienico-sanitarie. L'appartamento presenta serramenti in alluminio preverniciato con doppio vetro camera, ed avvolgibili in PVC. Le porte interne sono con struttura in legno e con parte centrale in vetro a lavorazione semi-trasparente per eliminare la nitidezza visiva. Le finiture risultano attuali, gli ambienti sufficientemente illuminati ed aerati per la presenza di molte aperture, inoltre non si riscontrano impianti di riscaldamento con termosifoni a parete ma solamente un unico impianto a mezzo di pompa di calore. Le condizioni di mantenimento e conservazione nel complesso risultano buone senza alcuna presenza di elementi riconducibili all'insalubrità dei locali. I pavimenti, sono prevalentemente in segato di marmo, tranne per una parte che si presentano in grès porcellanato. Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al rilievo metrico e le superfici commerciali dei singoli ambienti dell'immobile sono state computate sulla base dei rilievi metrici, secondo la norma UNI 10750 del 2005 ed D.P.R. 138/98. Si precisa che a tal proposito, è stata presa in considerazione la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali, tranne nei casi di muri in comunione i quali vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). Inoltre, nel nostro caso

Tribunale di Siracusa
Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare
iscritta al n. 28/2015 R.G.Es.



*Dott. Arch. Sonia Foti
Riviera Dionisio il Grande n. 82 - 96100 Siracusa
Tel. 339 6143648*

si devono prendere in considerazione le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare. Sono generalmente considerate **pertinenze esclusive di ornamento**, i balconi, le terrazze, verande e similari, nonché le aree a verde o le superfici, comunque scoperte. Secondo il D.P.R. 138 /98 le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, si misurano fino al loro contorno esterno.

Le pertinenze vengono distinte in due categorie :

- **pertinenze comunicanti** con i locali principali, se sono ad essi collegati (es. allo stesso livello o se diverso livello, con scala interna) ;
- **pertinenze non comunicanti** non collegate a locali principali, con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Nell'immobile in questione, secondo quanto detto, il DPR 138/98 stabilisce che i balconi essendo pertinenze comunicanti ai vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, vanno computati nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente i mq 25.

Di seguito si riportano le distinzioni degli ambienti costituenti l'immobile e delle loro entità metriche dedotte applicando la normativa di riferimento.

*Tribunale di Siracusa
Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare
iscritta al n. 28/2015 R.G.Es.*



LOTTO UNICO - Appartamento in Via Monviso n. 3 Siracusa

Schema in formato tabellare delle superfici

Specifiche dei vani	Mq Sup. Netta calpestabile	Mq Sup. Commerciale	Coeff.	Esp.
Ingresso e corridoio	15,24	17,32	1	-
Soggiorno	15,29	16,98	1	Sud
Camera 1	13,70	15,26	1	Sud
Camera 2	12,04	13,83	1	Sud/Est
Camera 3	19,40	22,60	1	Sud
Cucina	18,66	21,03	1	Est
Bagno	7,10	9,02	1	Ovest
Wc/ lavanderia	3,51	5,18	1	Nord
Balconi	*	*	0,30	Sud /Est
Totale	105,00 mq	121,00 mq		

La superficie Netta dell'abitazione è di 105,00 mq (senza il conteggio dei balconi).

La superficie Lorda dell'abitazione è di 121,00 mq (senza il conteggio dei balconi).

Considerando le pertinenze esclusive di ornamento e la pertinenza esclusiva accessoria nelle percentuali di riferimento della normativa otteniamo:

***Balconi praticabili**, totale lordo mq 12,00, fino a 25 mq al 30 % (come da normativa) = 3,60 mq.

La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso, secondo il D.P.R. 138/98 otteniamo che:

La Superficie commerciale dell'abitazione è di 125,00 mq (comprensiva dei balconi).



Per ulteriori informazioni sulle dimensioni dell'immobile e sullo stato di conservazione rimando ai grafici (ALLEGATO n.8) ed alle foto allegate alla presente relazione.

4.3. L'immobile oggetto di valutazione risulta di proprietà per 1/2 della Signora [REDACTED], e per 1/2 del Sig. [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] (debitori), pervenuto agli attuali esecutati da parte del [REDACTED] che aveva acquistato in data [REDACTED] con atto rogato dal Notaio G. Zocco e reg.to al n.2275, come certifica anche lo stesso atto di compravendita stilato dal Notaio Concetta Messina in data 29/07/2005, di cui è stata ritirata copia presso lo studio del Notaio (ALLEGATO n.6). Inoltre in fase di sopralluogo ho accertato che il bene pignorato risulta abitato dalla [REDACTED]

4.4. Allo stato attuale, sul bene non si rilevano formalità, vincoli o oneri sia di natura condominiale che vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o connessi con il suo carattere storico- artistico. Al momento vi è solo una limitazione di natura condominiale, intesa non come vincolo ma come scelta legata all'utilizzo dell'ascensore, poichè come precedentemente esposto, la parte debitrice non ha partecipato alle spese di installazione per l'ascensore, ma ciò non toglie la possibilità di avvalersi dell'utilità di quest'ultimo, corrispondendo al condominio l'eventuale quota di spettanza scaturita dall'acquisto ed installazione dello stesso. Al momento le quote di partecipazione per usufruire del servizio ascensore sono riferite a sette unità abitative, escludendo per ragioni di inutilizzo le unità poste a pian terreno oltre che l'appartamento oggetto di valutazione.

4.5. (risposte ai quesiti sui punti i.ii.iii)

Non si riscontrano domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Il consulente amministrativo per la gestione del condominio, mi pone inoltre a conoscenza che la quota condominiale dell'appartamento è mensilmente di € 30,00 che comprende tutte le spese di manutenzione e gestione dell'immobile e che attualmente relativamente agli ultimi due anni la **posizione risulta regolare con i pagamenti** tranne per circa Euro 1.430,00 concernenti quote ordinarie pregresse non corrisposte fino l'anno 2012, e circa Euro 8.900,00 attinenti i lavori delle facciate condominiali per l'anno 2011. Non risultano altre eventuali spese insolute e deliberate dal condominio. Secondo le disposizioni contenute nell'art. 63 del c.c. relative la disciplina del



condominio negli edifici (Legge 11 dicembre 2012 n. 220), **quella dei contributi condominiali è un'obbligazione strettamente collegata al bene cui le spese si riferiscono per la conservazione delle parti comuni (in linguaggio tecnico definita obbligazione *propter rem*).**

Alla luce di quanto detto, il neo proprietario risponde di tutti i debiti riguardanti l'appartamento, salvo rivalsa verso l'ex proprietario del bene. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Da una verifica d'ispezione ipotecaria sull'immobile (dal 1990 al 2015), si rilevano nell'elenco sintetico le seguenti note (ALLEGATO n.6) :

- **Trascrizione del 12/09/1994 per atto di compravendita.**
- **Trascrizione del 30/07/2005 - per atto di compravendita.**
- **Iscrizione del 30/07/2005 - per concessione a garanzia di mutuo.**
- **Trascrizione del 20/01/2015 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**

Relativamente alle sopraddette note, l'unica trascrizione da tenere in considerazione è la trascrizione del pignoramento immobiliare, naturalmente per conseguire la cancellazione occorrerà l'ordinanza di estinzione della procedura esecutiva con la quale il Giudice dell'esecuzione ordina la cancellazione della trascrizione del pignoramento per cui non resterà a carico dell'acquirente.

4.6. Dalle prime indagini effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, si evince che la costruzione è antecedente al I° settembre 1967, che le opere sono state eseguite in conformità al progetto approvato in data 21/11/1967 e 18/04/1968 con il rilascio del certificato di abitabilità in data 28/06/1968, relativo tutti i piani dello stabile e riferito alla costruzione situata al Viale Epipoli n. 31D, attualmente Via Monviso n. 3.

4.7. L'immobile non presenta alcuna irregolarità urbanistica o edilizia.

Nel nostro caso si può parlare di "**Regolarità Urbanistica**", poichè abbiamo una corrispondenza tra lo stato di fatto ed il titolo abilitativo con cui il Comune (ente competente in materia edilizia) ha rilasciato una concessione. Difatti solo questo titolo permette di verificare o meno un abuso edilizio oltre il progetto presentato, e nella nostra condizione lo stato di fatto, risulta perfettamente regolare con il progetto approvato e corredato di autorizzazione di

Tribunale di Siracusa
Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare
iscritta al n. 28/2015 R.G.Es.



abitabilità rilasciata in data 28/06/1968.

- 4.8. Ho provveduto alla redazione di un'attestazione di prestazione energetica relativa l'immobile ed ho riscontrato che lo stesso rientra in classe " G ".
- 4.9. Come già precedentemente affermato, l'immobile è riconducibile ad un **unico lotto di vendita**. Prima di effettuare il calcolo per ricavare il valore dell'immobile, intendo illustrare i tre metodi estimativi che saranno utilizzati:

La stima del compendio immobiliare è stata trattata facendo una media aritmetica tra i valori ottenuti con il metodo di tipo sintetico **comparativo**, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale e il metodo **analitico** basato sulla capitalizzazione del reddito netto presunto che l'immobile è in grado di produrre, in relazione al mercato dei canoni di locazione.

Metodo Comparativo

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, per il metodo comparativo è stata sviluppata un'indagine di mercato immobiliare attraverso ricerche sulle banche dati delle **quotazioni delle agenzie immobiliari**, confrontandoli con quelli rinvenibili presso l'**Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.**, i cui dati sono disponibili sul sito dell'Agenzia del Territorio.

Attraverso le agenzie immobiliari, vengono presi in considerazione immobili ubicati nella stessa zona e nelle vie limitrofe, con affini caratteristiche all'immobile oggetto di valutazione.

Valori di mercato riscontrati:

- 1) Nome agenzia: Morana immobiliare, Viale Teocrito n.85 - Siracusa
Valutazione : 1.182,00 € /Mq.
- 2) Nome agenzia: Gabetti immobiliare, Via San Sebastiano n.45 - Siracusa
Valutazione : 1.120,00 € /Mq.
- 3) Nome agenzia: City immobiliare, Viale Scala Greca n. 302 - Siracusa
Valutazione : 857,00 € /Mq.

Dalle valutazioni delle tre agenzie è stata effettuata una media aritmetica:

$€ 1.182,00 + € 1.120,00 + € 857,00 = € 3.159,00 / 3 = € /Mq 1.053,00$ valore medio

Tribunale di Siracusa
Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare
iscritta al n. 28/2015 R.G.Es.



Dott. Arch. Sonia Foti
Riviera Dionisio il Grande n. 82 – 96100 Siracusa
Tel. 339 6143648

Utilizzando la media aritmetica scaturita dalle valutazioni delle tre ag. immobiliari ed attraverso il calcolo scaturito dalla normativa di riferimento (D.P.R. 138 /98), otteniamo:

Tot. Sup. Commerciale dell'appartamento 125 mq

Immobile	125 mq x €/Mq 1.053,00	€ 131.625,00 (I° valore ottenuto)
----------	------------------------	--

Attraverso L'O.M.I. :

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio (aggiornata al II° sem. 2014):

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie Mq. (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie Mq. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	900	L	2,2	3,2	L

In considerazione della qualità dei materiali utilizzati, delle finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, nonché delle caratteristiche intrinseche (luminosità, esposizione, ecc.) ed estrinseche (posizione, servizi presenti, ecc.) e secondo le superfici dei singoli ambienti (comutate successivamente sulla base del rilievo metrico), il valore di mercato potrebbe ricondursi ad un valore di riferimento massimo ottenendo :

Tot. Sup. Commerciale dell'appartamento 125 mq

Immobile	125 mq x 100%	125,00 mq x 900,00 €/mq	€ 112.500,00 (II° valore ottenuto)
----------	---------------	-------------------------	--

Metodo analitico

Con tale metodologia, è stato possibile controllare i due risultati precedenti, confrontandoli con una terza valutazione ottenuta proprio per via analitica, che perviene tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto sulla base dei canoni di locazione.

Tribunale di Siracusa
Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare
iscritta al n. 28/2015 R.G.Es.



Considerati i valori di locazione forniti dall'agenzia del territorio, considerate le condizioni generali dell'immobile (manutenzione, impianto elettrico e ubicazione), ritengo di applicare il seguente valore:

Abitazione Cat. A/3, valore di riferimento utilizzato = 3,2 €/mq.

Appartamento	125,00 mq x €/mq 3,2	€ 400,00
--------------	----------------------	----------

Il reddito lordo presunto del bene e dalla sua ubicazione si aggira attorno ai 400,00 €/mese, considerato congruo per le condizioni generali dell'immobile, per la sua posizione e per i servizi presenti all'interno del condominio.

Per ottenere il reddito netto bisogna tenere conto delle spese generali, spese di manutenzione e delle tasse, che possono stimarsi con una percentuale unica del 20% sul valore dell'affitto (€ 400,00 x 12 mesi = € 4.800,00 - 20% = € 3.840,00).

Pertanto il reddito netto dell'immobile è 3.840,00 €/anno.

Determinazione del saggio di capitalizzazione :

La **capitalizzazione dei redditi** è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il **valore di mercato** - dividendo il reddito netto che il capitale produce (R_n) per un saggio r che definiremo saggio di capitalizzazione $V_m = R_n / r$

Attraverso un'indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima, è stato esaminato che per il saggio di capitalizzazione si può ritenere corretto utilizzare un saggio di capitalizzazione del 3,5 % ottenendo quindi un terzo valore:

$$\text{Valore} = \frac{\text{Reddito netto annuo}}{r} = \frac{€ 3.840,00}{0,035} = € 109.714,28 \text{ (III° valore ottenuto)}$$

Facendo la media aritmetica dei tre valori determinati si ottiene :

$$\frac{€ 131.625,00 + € 112.500,00 + € 109.714,28}{3} = € 117.946,42.$$



Dott. Arch. Sonia Foti
Riviera Dionisio il Grande n. 82 – 96100 Siracusa
Tel. 339 6143648

In base ai conteggi eseguiti ed alle considerazioni sopraesposte, si ottiene un valore di mercato che risulta essere di :

€. 117.946,42 arrotondando si ottiene un valore finale di €. 117.950,00.

In definitiva ritengo di stimare la cifra di €. 117.950,00 (leggasi euro centodiciasettemilanovecentocinquanta/00), come il più probabile valore di mercato da attribuire al bene immobile oggetto della presente perizia.

4.10. Il bene oggetto di procedura risulta intestato ai debitori in proprietà indivisa e non risulta comodamente divisibile.

4.11. Il bene pignorato risulta intestato ai debitori in piena proprietà indivisa.

5) CONCLUSIONI

La presente relazione ed i relativi allegati vengono depositati in originale cartaceo presso la cancelleria del Tribunale di Siracusa, in copia su supporto digitale e trasmessi altresì telematicamente con firma digitale. La sottoscritta, dichiara inoltre di aver provveduto all'invio della presente perizia ai creditori precedenti ed alla parte debitrice, producendo le relative attestazioni di avvenuta consegna (raccomandata postale/ email Pec), presentate all'interno degli allegati (ALLEGATO n.4) della presente relazione.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente e con la massima obiettività l'incarico affidatomi, la sottoscritta, ringraziando il Giudice Dott. Fabio Mangano, rimane a completa disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento.

Siracusa, 09 Giugno 2015

Il C.T.U.

Dott. Arch. Sonia Foti

Firmato digitalmente da
Sonia Foti

CN = Foti Sonia
O = Ordine Architetti di Siracusa/930027800893
C = IT

Tribunale di Siracusa
Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare
iscritta al n. 28/2015 R.G.Es.

