

## TRIBUNALE DI SIRACUSA – ESECUZIONI IMMOBILIARI

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N. 222/2021

GIUDICE DOTT.SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO

Cred. procedente: RED SEA SPV S.R.L.

Rappresentata da: Avv. Sebastiano DI BETTA

Debitrice: [REDACTED]

[REDACTED]

Custode dell'imm.: Avv. [REDACTED]

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

Siracusa, 28.08.2023

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 unico*

- 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 | Disegni e immagini

disegno 1, *Lotto unico*, planimetria generale con individuazione dell'immobile

disegno 2, *Lotto unico*, pianta piano terra

disegno 3, *Lotto unico*, pianta piano interrato

immagini 1/6, *Lotto unico*

### 4 | Allegati

4.1 Decreto di nomina dell'esperto stimatore del 04.05.2022

4.2 Visura storica per immobile relativa al Foglio 15, Particella 1064, Subalterno 9, Comune di Solarino (02.07.2022)



- 4.3 Planimetria catastale relativa al Foglio 15, Particella 1064, Subalterno 9, Comune di Solarino (06.07.2022)
- 4.4 Estratto di mappa relativa al Foglio 15, Particella 1064, Comune di Solarino (02.07.2022)
- 4.5 Elaborato planimetrico relativo al Foglio 15, Particella 1064, Comune di Solarino (17.01.2023)
- 4.6 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 15, Particella 1064, Subalterno 9, Comune di Solarino
- 4.7 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione
- 4.8 Ispezione ipotecaria per titolo, Domanda di annotazione
- 4.9 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione
- 4.10 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione
- 4.11 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione
- 4.12 Copia dell'Atto di Compravendita della notaio Alessia DI TRAPANI di Siracusa, del 30.04.2008
- 4.13 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione
- 4.14 Copia della Concessione Edilizia n.196/2006, del 08.06.2006, rilasciata alla società SOLESI S.R.L.
- 4.15 Copia della D.I.A. per una variante in corso d'opera al progetto, del 03.07.2007, prot.8925



## 1 | Premessa

### 1.1 Nomina del C.T.U.

Con provvedimento del 04.05.2022, la Giudice, dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO, 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.222/2021 (Allegato 4.1).

In data 05.05.2022 l'Esperto stimatore depositava telematicamente il giuramento e accettava l'incarico assegnatogli.

Il sottoscritto esperto ha fatto richiesta, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Solarino 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, planimetria catastale ed elaborato planimetrico relativi all'immobile oggetto di questa procedura, rilasciati dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegati 4.2/4.5).
- Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 15, Particella 1064, Subalterno 9, del Comune di Solarino, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.6).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.10435, Registro particolare n.6843 del 08.05.2008), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.7).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Domanda di annotazione (Registro generale n.10715, Registro particolare n.1472 del 12.05.2008), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.8).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.23024, Registro particolare n.15187 del 02.10.2008), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.9).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.7927, Registro particolare n.6371 del 05.05.2021), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.10).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.20847, Registro particolare n.16786 del 25.11.2021), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.11).



- Copia dell’Atto di Compravendita della notaio Alessia DI TRAPANI di Siracusa, del 30.04.2008 (Allegato 4.12).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.25414, Registro particolare n.7948 del 27.09.2006), rilasciata dall’ufficio del Catasto dell’Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.13).
- Copia della Concessione Edilizia n.196/2006, del 08.06.2006, rilasciata alla società SOLESI S.R.L. (Allegato 4.14).
- Copia della D.I.A. per una variante in corso d’opera al progetto, del 03.07.2007, prot.8925 (Allegato 4.15).

## **1.2 Inizio delle operazioni peritali**

Il 03.11.2022, giorno fissato per l’inizio delle operazioni peritali, comunicato con raccomandata postale ai debitori il 19.10.2022, non è stato possibile effettuare accesso all’immobile in quanto nessuno si è presentato all’appuntamento e lo stesso appariva disabilitato. Da una ricerca presso il sito internet di Poste italiane risultava che la raccomandata inviata non era stata consegnata né successivamente ritirata dai debitori. Lo stesso 03.11.2022, il sottoscritto Esperto Stimatore ha inviato una istanza alla Giudice dell’Esecuzione per informala delle difficoltà di accesso. Il 01.12.2022, la dott.ssa DI STAZIO ha nominato custode dell’immobile l’avv. Luciano STRAZZERI. Successivamente, in accordo con il Custode, è stata fissata la data del sopralluogo per giorno 17.12.2022. Anche in questo caso non è stato possibile accedere all’immobile. Dopo la sospensione delle operazioni peritali, disposte dalla Giudice il 27.04.2023, nell’udienza di giorno 09.06.2023, la stessa ha decretato il prosieguo delle attività di stima. Infine, giorno 20.06.2023, assieme al custode, è stato possibile effettuare il sopralluogo nell’immobile pignorato, eseguendo rilievo metrico e fotografico.

## **1.3 Individuazione dei lotti di vendita**

Il sottoscritto C.T.U. ha individuato un unico lotto di vendita:

*Lotto unico:*

- Abitazione in villino, Via Archimede, 56, piano T, -1, Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1064, Subalterno 9, Comune di Solarino.



## 2 | Relazione di Stima del *Lotto unico*

### 2.1 Identificazione del bene pignorato

Il bene pignorato è un'abitazione di due elevazioni, piano terra e piano interrato, in un edificio a schiera sito a Solarino (SR), in Via Archimede 56 (disegno 1, foto 1-2), nel margine Sud della città.

L'edificio è classificato dal P.R.G. come zona C, e la sua edificazione è avvenuta nel 2008. Alla data del 02.07.2022, giorno in cui sono state effettuate le visure storiche dell'immobile, l'abitazione risultava censita al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1064, Subalterno 9, del Comune di Solarino; appartenente alla categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), Classe 2, Consistenza 3,5 vani, per una Rendita di 151,84 euro (Allegato 5.2, 5.3, 5.4).

Le coordinate G.P.S. sono: latitudine = 37,098; longitudine = 15,120

### 2.2 Descrizione analitica del bene pignorato

Com'è possibile verificare dal disegno e dalle immagini allegate, l'abitazione è composta da tre vani, una cucina, due bagni e una lavanderia (disegno 2, disegno 3). Varcando la porta d'ingresso comune all'altra abitazione si entra su un piccolo disimpegno che consente l'accesso all'appartamento (foto 3).

Il primo locale è un soggiorno (A1|soggiorno), ampio quasi 32 m<sup>2</sup> e dotato di una finestra con affaccio sul lato d'ingresso al fabbricato e di un'ampia portafinestra che consente l'accesso al balcone (foto 4-5).

La cucina (A2|cucina) è un ambiente ampio 16,80 m<sup>2</sup>, dotato degli allacci necessari alla installazione di una cucina, di una portafinestra e una finestra con affaccio sul balcone, e di un'ampia porta scorrevole che la collega con il soggiorno (foto 6).

Dalla cucina si può accedere a un piccolo ambiente di servizio (A3|lavanderia), ampio quasi 2 m<sup>2</sup> (foto 7).

L'ultima stanza del piano è un bagno (A4|bagno 1), di 2,52 m<sup>2</sup>, accessibile dal soggiorno attraverso un disimpegno, e dotato di lavabo a colonna, bidet e vaso igienico (foto 8).

Scendendo due rampe di scale (foto 9) è possibile accedere al piano sottostante, ove è collocata la zona notte. Il primo ambiente è un bagno (A5|bagno 2), ampio 7,60 m<sup>2</sup> e dotato di vasca da bagno, lavabo a colonna, vaso igienico e bidet, nonché di una alta e stretta finestra (foto 10).



Di fronte al bagno è collocato un ripostiglio di quasi 6 m<sup>2</sup>, mentre di fianco vi è la prima delle due camere da letto (A7|camera 1). Si tratta di una stanza ampia 21,12 m<sup>2</sup> e dotata anch'essa di un'ampia e stretta finestra (foto 11).



L'ultima stanza (A8|camera 2) è ampia circa 20 m<sup>2</sup> ed è fornita, come le altre stanze del piano, di un'alta e stretta finestra (foto 12).

L'abitazione è inoltre dotata, al piano terra, di un balcone e di un terrazzo. Il balcone (A9|balcone) è ampio 13 m<sup>2</sup> e, tramite una piccola scala, consente l'accesso al sottostante terrazzo (A10|terrazzo) (foto 13-14).

L'abitazione è, all'interno e all'esterno, in ottimo stato di conservazione. Tutte le stanze sono pavimentate con piastrelle di gres, compresi i bagni, piastrellati anche nelle pareti. Le porte interne hanno una finitura a effetto legno, marrone scuro, mentre gli infissi sono di alluminio, con vetrocamera e persiane.

Il bene è attualmente allacciato alla rete elettrica e idrica, presenta radiatori in ogni ambiente e un climatizzatore nel soggiorno, ed è attualmente abitato, in forza di un contratto di locazione, dalla signora Maria LOMBARDO e i suoi familiari.

### 2.3 Stato di possesso del bene pignorato

Il bene in oggetto risulta alla data odierna intestato a   
 per la quota di 1/2 ciascuno e in regime di comunione dei beni. Gli attuali proprietari sono entrati in possesso del bene a seguito di un Atto di Compravendita formalizzato nello studio della Notaio Alessia DI TRAPANI di Siracusa, il 30.04.2008 (Repertorio 5373/2507), registrato il 08.05.2008 ai numeri: 10435 (registro generale) e 6843 (registro particolare) (Allegato 4.7, Allegato 4.12).

A favore:



Contro: SOLESI S.R.L., Siracusa

Oggetto: Abitazione in villino, Via Archimede, 56, piano T, -1, Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1064, Subalterno 9, Comune di Solarino.



L'Esperto stimatore fa notare che nella vendita è compresa la comproprietà, con il Subalterno 10, della porzione di terreno antistante l'ingresso; nonché la piena proprietà della porzione di terreno retrostante, sulla quale affaccia la cucina e il soggiorno. Con la Rettifica alla Trascrizione, del 02.10.2008 (Registro generale: 23024; Registro particolare: 15187) viene modificato il punto 2 dell'articolo 2 dell'Atto di compravendita (Allegato 4.9). Nell'atto del 30.04.2008 si specificava che era compresa nella vendita la piena proprietà di una quota pari a 38,72/1000 dell'intera area di pertinenza a servizio di tutte le unità immobiliari, circa 57 m<sup>2</sup>. Con questa correzione si specifica che la quota di proprietà esclusiva è pari a 91,71/1000, circa 135 m<sup>2</sup>.

Con un'altra Rettifica alla Trascrizione, del 05.05.2021 (Registro generale: 7927; Registro particolare: 6371) viene nuovamente modificato il punto 2 dell'articolo 2 dell'Atto di compravendita (Allegato 4.10). Con questa trascrizione viene riportata, relativamente sempre al punto 2 dell'articolo 2 dell'Atto, la precedente descrizione dell'area libera di piena proprietà, pari a una quota di 38,72/1000 dell'intera area di pertinenza a servizio di tutte le unità immobiliari, circa 57 m<sup>2</sup>.

La società SOLESI era entrata in possesso dei terreni sui quali ha poi costruito il fabbricato con i seguenti Atti di compravendita.

- o Foglio 15, Particella 929, Comune di Solarino, Notaio Alessia DI TRAPANI, 08.07.2005 (registrato a Noto il 15.07.2005, n.1076)
- o Foglio 15, Particella 930, Comune di Solarino, Notaio Alessia DI TRAPANI, 23.09.2005 (registrato a Noto il 03.10.2005, n.1502)
- o Foglio 15, Particella 930, Comune di Solarino, Notaio Alessia DI TRAPANI, 10.10.2005 (registrato a Noto il 12.10.2005, n.1556)
- o Foglio 15, Particella 966, Comune di Solarino, Notaio Alessia DI TRAPANI, 20.06.2005 (registrato a Noto il 23.06.2005, n.952)
- o Foglio 15, Particella 1029, Comune di Solarino, Notaio Egidio SANTANGELO, 11.07.2005 (registrato a Siracusa il 13.07.2005, n.3306)

#### **2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato**

Dalle ispezioni ipotecarie non si rileva, per il locale oggetto di pignoramento (Allegato 4.6), relativamente all'ultimo ventennio, l'esistenza di formalità pregiudizievoli, ad eccezione,





naturalmente, di quelle che hanno dato origine al presente pignoramento. Si tratta di due formalità. La prima è l'Ipoteca Volontaria concessa alla società SOLESI S.R.L., che ha realizzato il fabbricato (Allegato 4.13).

ISCRIZIONE del 27.09.2006 (Registro Particolare 7948, Registro Generale 25414).

Notaio Alessia DI TRAPANI, Repertorio 4178/1736.

IPOTECA VOLONTARIA.

A favore: BANCA POPOLARE ITALIANA SOCIETA' COOPERATIVA, Lodi

Contro: SOLESI S.R.L., Siracusa

Oggetto: Terreno, Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1029, Comune di Solarino.

Terreno, Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1044, Comune di Solarino.

Terreno, Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1047, Comune di Solarino.

Terreno, Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1053, Comune di Solarino.

Terreno, Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 934, Comune di Solarino.

Terreno, Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 907, Comune di Solarino.

Terreno, Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 926, Comune di Solarino.

Terreno, Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 935, Comune di Solarino.

Terreno, Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 891, Comune di Solarino.

Terreno, Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1045, Comune di Solarino.

Terreno, Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1048, Comune di Solarino.

Terreno, Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1050, Comune di Solarino.



L'ipoteca è estesa a tutti i beni che sono poi stati venduti ai singoli proprietari. Non essendo ancora stato realizzato il fabbricato i beni sono identificati catastalmente ancora come terreni.

La seconda formalità è invece il Pignoramento Immobiliare che ha dato origine alla presente Esecuzione Immobiliare (Allegato 4.11).

Sono poi presenti quattro formalità non pregiudizievoli. La prima è un frazionamento dell'ipoteca, del 24.04.2008, a suo tempo concessa alla società SOLESI S.R.L., relativa ai beni che nel frattempo sono stati costruiti (Allegato 4.8).

DOMANDA DI ANNOTAZIONE del 12.05.2008 (Registro Particolare 1472, Registro Generale 10715). Notaio Alessia DI TRAPANI, Repertorio 5362/2500.

FRAZIONAMENTO IN QUOTA.

A favore: BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A.

Contro: SOLESI S.R.L., Siracusa

Oggetto: Abitazione, Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1064, Subalterno 13, Comune di Solarino.  
Abitazione, Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1064, Subalterno 2, Comune di Solarino.  
Abitazione, Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1064, Subalterno 5, Comune di Solarino.  
Abitazione, Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1064, Subalterno 9, Comune di Solarino.  
Fabbric. in corso di costruz., Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1065, Subalterno 10, Comune di Solarino.  
Fabbric. in corso di costruz., Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1064, Subalterno 3, Comune di Solarino.  
Abitazione, Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1064, Subalterno 6, Comune di Solarino.



Fabbric. in corso di costruz., Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1064, Subalterno 7, Comune di Solarino.

Abitazione, Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1064, Subalterno 10, Comune di Solarino.

Fabbric. in corso di costruz., Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1064, Subalterno 11, Comune di Solarino.

Abitazione, Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1064, Subalterno 14, Comune di Solarino.

Abitazione, Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1064, Subalterno 16, Comune di Solarino.

Fabbric. in corso di costruz., Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1065, Subalterno 3, Comune di Solarino.

Fabbric. in corso di costruz., Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1065, Subalterno 4, Comune di Solarino.

Fabbric. in corso di costruz., Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1065, Subalterno 5, Comune di Solarino.

Fabbric. in corso di costruz., Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1065, Subalterno 6, Comune di Solarino.

Fabbric. in corso di costruz., Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1065, Subalterno 7, Comune di Solarino.

Fabbric. in corso di costruz., Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1065, Subalterno 8, Comune di Solarino.

Fabbric. in corso di costruz., Via Archimede, s.n.c., Solarino (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 15, Particella 1065, Subalterno 9, Comune di Solarino.



La seconda formalità non pregiudizievole è l'atto di compravendita descritto al precedente paragrafo 2.3 (Allegato 4.7). La terza e quarta formalità non pregiudizievoli presenti sono le due trascrizioni (Allegato 4.9, Allegato 4.10), descritte al paragrafo precedente, che rettificano l'Atto di compravendita in relazione all'area esterna di pertinenza del bene.

## **2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico**

L'edificio, all'interno del quale è collocato il bene oggetto di pignoramento immobiliare, è stato costruito a seguito della Concessione Edilizia n.296/2006, del 08.06.2006 rilasciata alla società SOLESI S.R.L. (Allegato 4.14), e della D.I.A. per una variante in corso d'opera al progetto del 03.07.2007, prot.8925 (Allegato 4.15). L'immobile è stato dunque realizzato a seguito di regolare permesso e si presenta invariato rispetto ai progetti approvati, in particolare rispetto alla D.I.A. del 03.07.2007, è dunque, sotto il profilo urbanistico, da considerarsi regolare. È bene però specificare che le due stanze al piano interrato descritte precedentemente come camere da letto sono, da progetto, una un locale tecnico e l'altra un locale di sgombero, sono dunque locali non abitabili.

Per quanto riguarda il certificato di Abitabilità, nonostante nell'Atto di acquisto dell'immobile (Allegato 4.12), all'Articolo 4 si specifichi che «la società venditrice si obbliga a provvedere, a proprie esclusive cura e spese, entro 6 (sei) mesi da oggi all'espletamento delle pratiche ed alla presentazione di tutta la documentazione necessaria per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità ed a seguire l'iter della pratica fino al rilascio stesso del quale garantisce l'esito positivo», dai controlli effettuati presso il Comune di Solarino non è stata trovata alcuna documentazione relativa al certificato di Abitabilità relativo all'immobile in oggetto.

Con riferimento all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), il sottoscritto C.T.U. ha verificato, contattando il Dipartimento Regionale dell'Energia, l'inesistenza di un'Attestazione di Prestazione Energetica valida. L'art. 6, comma 5, del D. Lgs. 192/05 prevede che una copia del libretto degli impianti debba essere allegato all'Attestato di Prestazione Energetica. Il soggetto certificatore, fermo restando quanto stabilito dal suddetto comma, deve trasmettere, obbligatoriamente, il libretto di impianto compilato anche nella parte dell'eventuale rapporto di controllo di efficienza energetica in caso di presenza di rete di alimentazione attiva. Poiché per l'impianto di condizionamento presente all'interno dell'immobile non è stato possibile reperire il libretto di impianto, il sottoscritto C.T.U. non ha potuto provvedere alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica con conseguente registrazione al Catasto Energetico Regionale. La



redazione dell'A.P.E. potrà essere effettuata soltanto entrando in possesso del libretto di impianto. Nel caso lo stesso non sia stato rilasciato, o non risulti aggiornato, la compilazione spetta al responsabile dell'impianto, cioè il proprietario, oppure un eventuale terzo designato dal proprietario stesso.

## 2.6 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 del locale. 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 74,96 m<sup>2</sup> – è stata computata anche la proiezione della superficie orizzontale del vano scala, secondo le istruzioni dell'O.M.I.

L'appartamento presenta inoltre, come pertinenze di uso esclusivo, un balcone, della superficie totale di 13,65 m<sup>2</sup> e il terrazzo, della superficie totale di 46,20 m<sup>2</sup>. Il piano interrato, come specificato al paragrafo precedente, è composto di ambienti non abitabili, la loro superficie complessiva è 70,26 m<sup>2</sup>.

La superficie del balcone e del terrazzo 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:  $4,10 + 7,5 + 2,12 = 13,72$  m<sup>2</sup>.

La superficie del piano interrato va invece calcolata al 50%; pertanto la superficie utile al fine dell'ottenimento della superficie commerciale è pari a: 35,13 m<sup>2</sup>.

La superficie totale commerciale sarà dunque pari a:  $70,26 + 13,72 + 35,13 = 119,11$ .

La **superficie totale commerciale** è dunque pari a **119,11 m<sup>2</sup>**.

### *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 Solarino e Floridia, 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 400,00 € mensili.

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

$$R_n = 320 \text{ €} \times 12 \text{ mensilità} = 3.840,00 \text{ €}$$

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

$$V_1 = 3.840,00 / 0,038 = 101.052,63 \text{ €}$$

#### *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 800,00 €/mq.

Il valore del bene secondo tale metodo di stima è:

$$V_2 = 800,00 \text{ (€)} \times 119,11 \text{ (m}^2\text{)} = 95.288,00 \text{ €}$$

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

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

$$V_{\text{immob.}} = (101.052,63 + 95.288,00) / 2 = 98.170,32 \text{ €}$$

$$V_{\text{immob.}} = \mathbf{98.170,32 \text{ €}}$$

Si precisa che la valutazione dell'immobile, data la sua singolarità, è molto complicata. Si tratta, infatti, di un'abitazione con un'area retrostante privata di circa 40 m<sup>2</sup> e una superficie abitabile di soli 75 m<sup>2</sup> circa; il piano interrato, come meglio specificato ai



paragrafi precedenti, non è infatti abitabile, poiché dovrebbe ospitare solo locali di servizio come il bagno, un locale tecnico e un locale di sgombero.

## **2.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale**

Il bene, come specificato al paragrafo 2.5, si presenta in regola sotto il profilo urbanistico ma non è provvisto di certificato di Abitabilità-agibilità. La parcella del tecnico, per il disbrigo delle pratiche amministrative per la Segnalazione di Certificazione di Agibilità è stata valutata in 1.500,00 €.

Dunque:

Valore venale dell'immobile	98.170,32 €
Costo per il Certificato di Abitabilità-agibilità (S.C.A.)	1.500,00 €
<b>Valore finale del bene</b>	<b>96.670,32 €</b>



## 4 | Disegni e immagini





disegno | 1



Lotto unico, planimetria generale con individuazione dell'immobile

alessandro mauro architetto

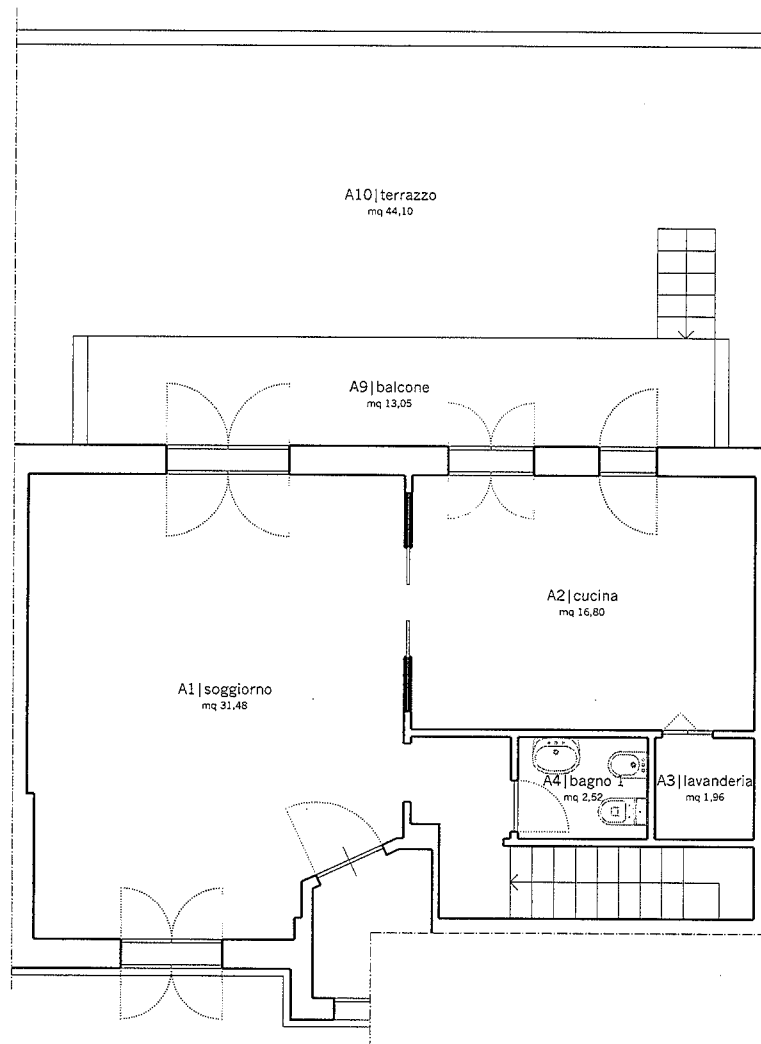
+39.340.2998635

alessandro.mauro@archiworldpec.it

Firmato Da: MAURO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14cad7a5341abcf2940948be7e5ccea9f



## disegno | 2



*Lotto unico, pianta piano terra\_1:100*



## disegno | 3



*Lotto unico, pianta piano interrato\_1:100*



## Immagini | 1 - Lotto unico



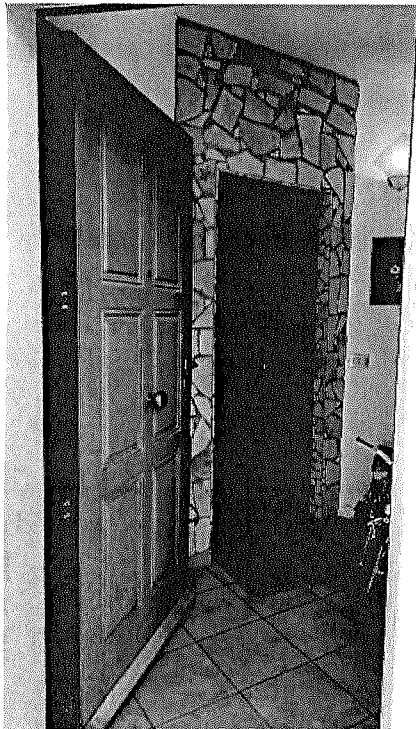
1 Immagine aerea d'inquadramento - Google Earth®



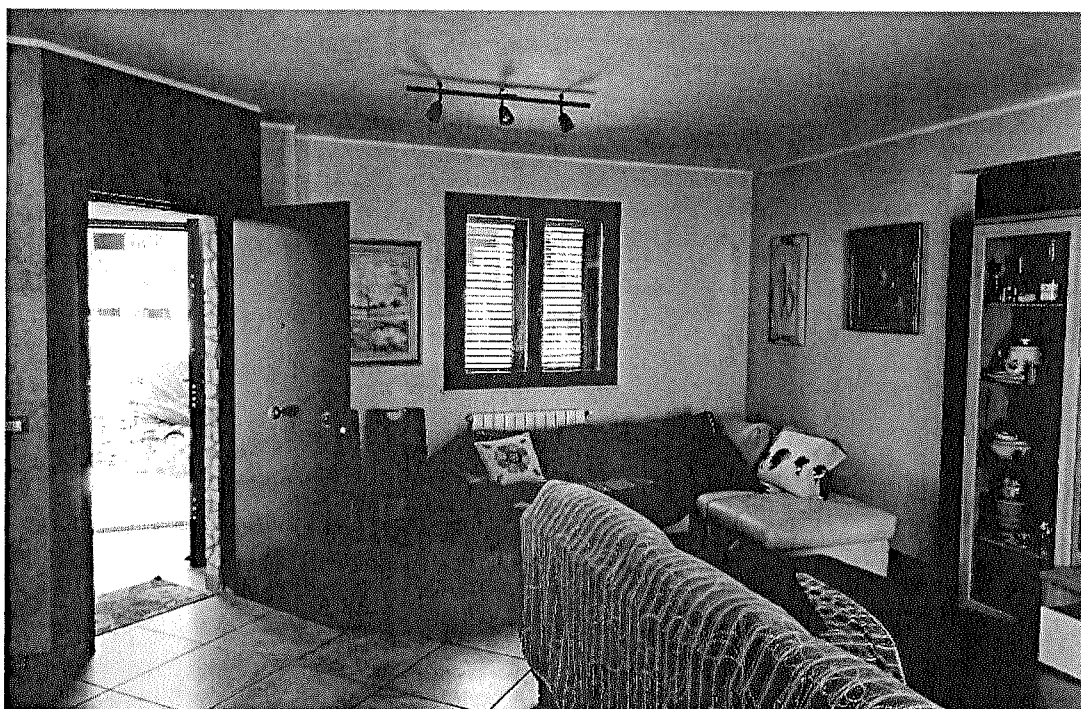
2 L'ingresso al bene dalla Via Archimede



**immagini | 2 - Lotto unico**



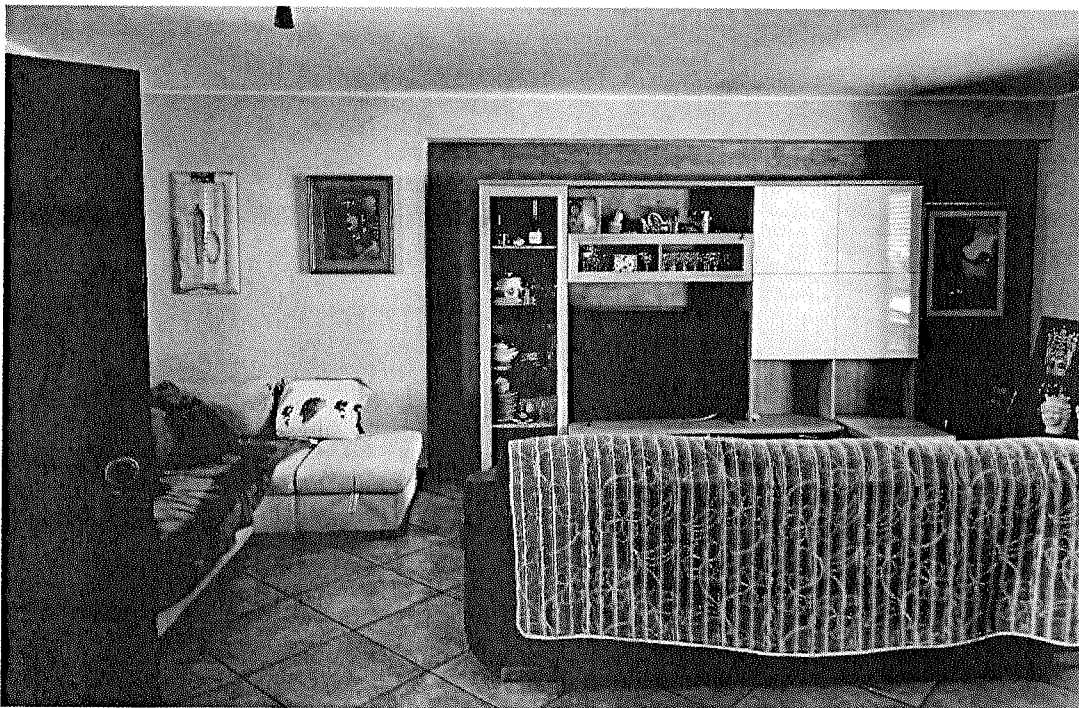
3\_ingresso comune



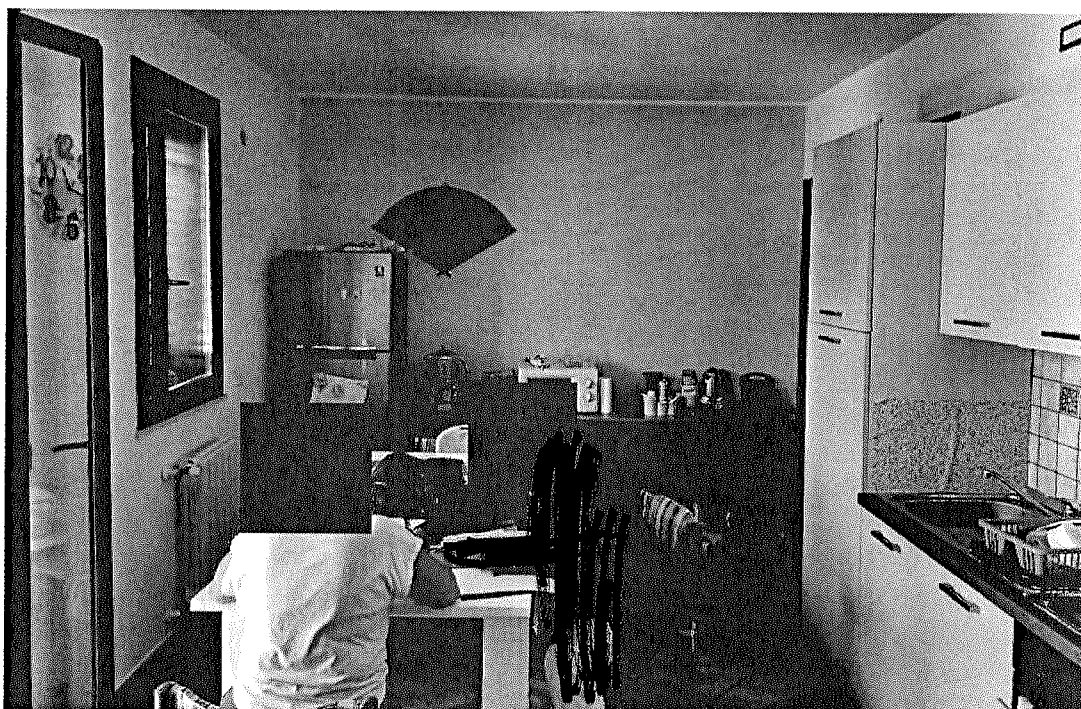
4\_A1 | soggiorno



immagini | 3 - Lotto unico



5\_A1 | soggiorno



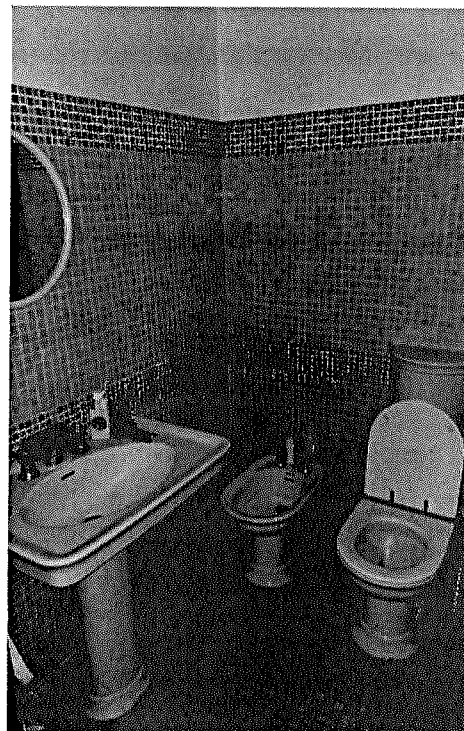
6\_A2 | cucina



**immagini | 4 - Lotto unico**



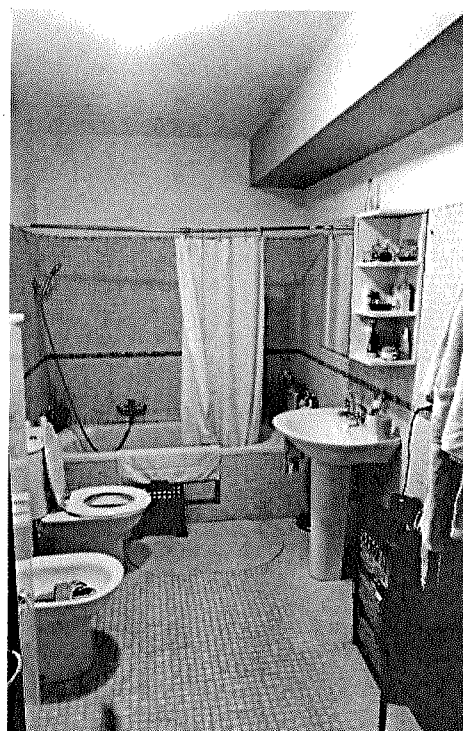
7\_A3|lavanderia



8\_A4|bagno 1



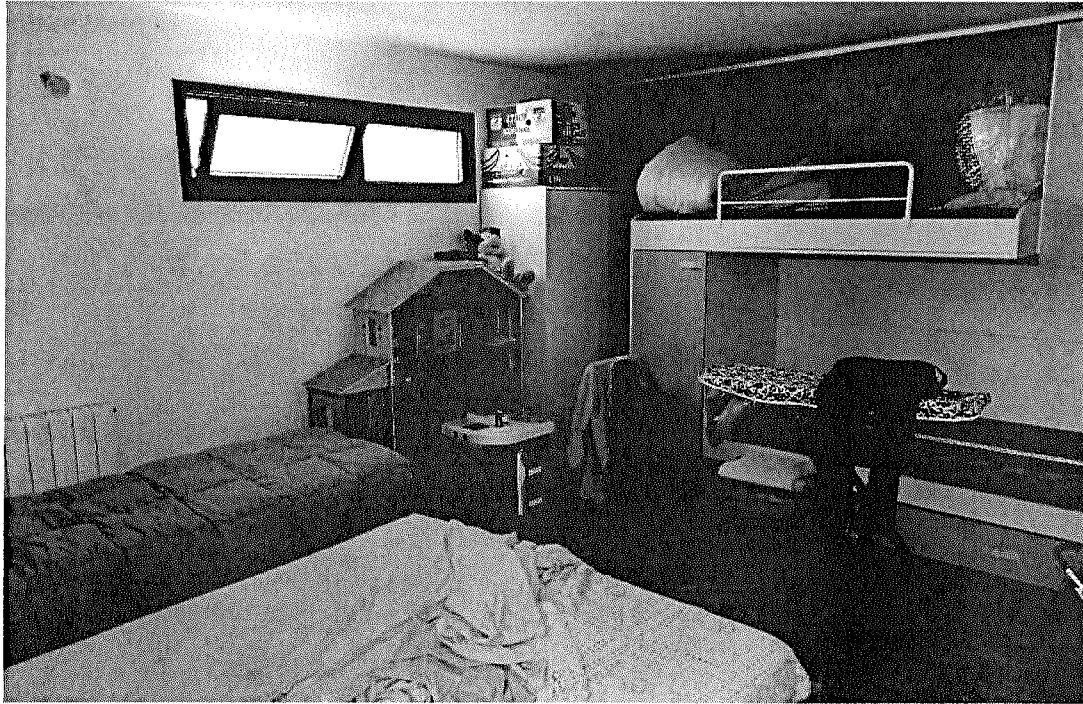
9\_la rampa di scale che conduce al piano seminterrato



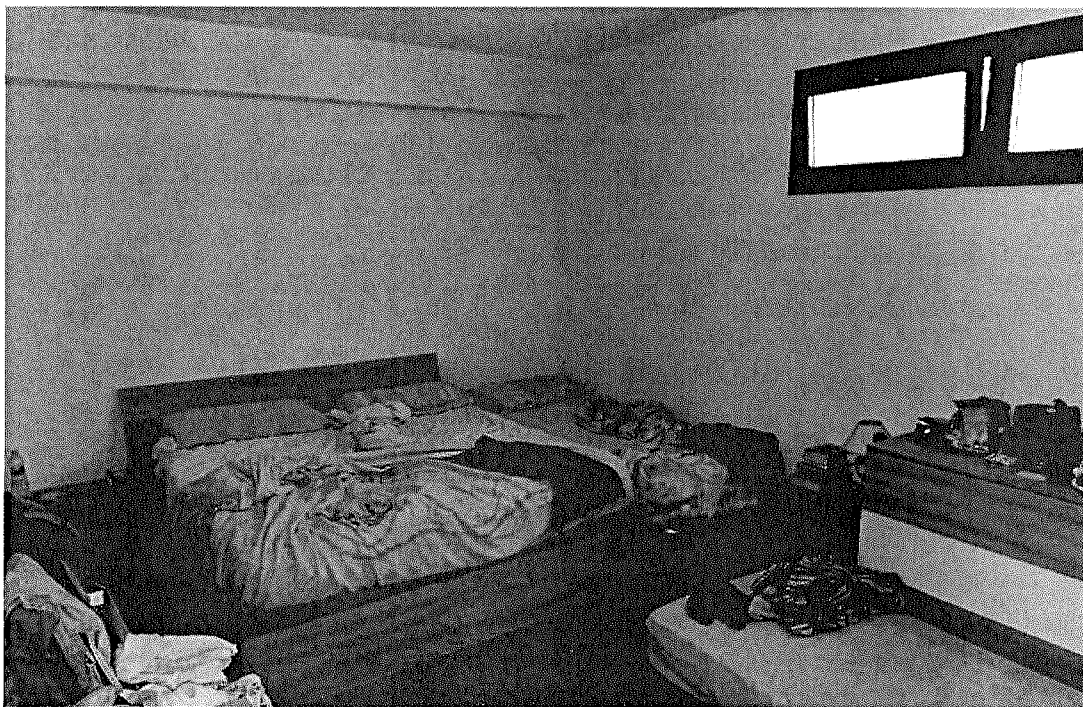
10\_A5|bagno 2



**Immagini | 5 - Lotto unico**



11\_A7|camera 1

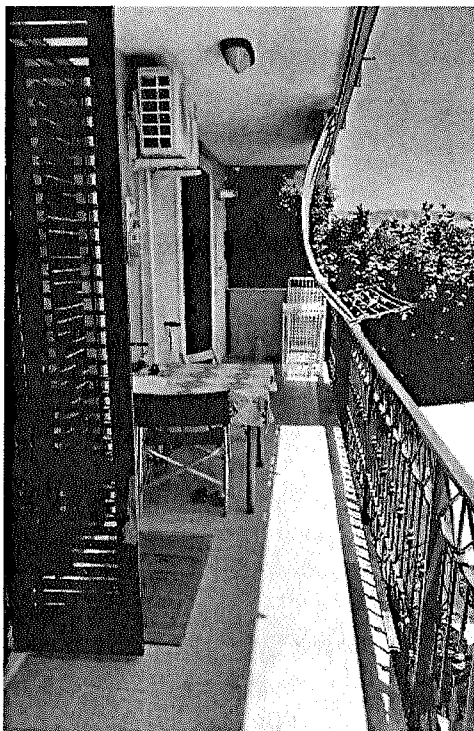


12\_A8|camera 2

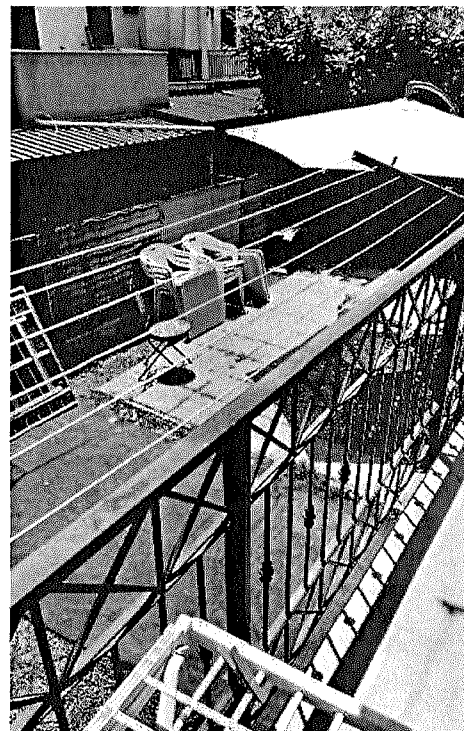




**Immagini | 6 - Lotto unico**



13\_A9|balcone



14\_A10|terrazzo

