

TRIBUNALE DI SIRACUSA – ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N. 86/2023

GIUDICE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA

Cred. procedente: [REDACTED]

Rappresentata da: Avv.ssa Claudia CASSELLA
Avv. Francesco GRASSIA

Debitori: [REDACTED]
[REDACTED]

Custode dell'imm.: Avv.ssa Roberta ULLO

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

Siracusa, 26.01.2024

Arch. Alessandro MAURO



INDICE

1 | Premessa

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

2 | Relazione di Stima del *Lotto 1*

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

3 | Relazione di Stima del *Lotto 2*

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



4 | Disegni e immagini

disegno 1, *Lotto 1 e Lotto 2*, planimetria generale con individuazione dell'immobile

disegno 2, *Lotto 1*, pianta dell'appartamento

disegno 3, *Lotto 2*, pianta del garage

immagini 1/5, *Lotto 1*

immagini 6/7, *Lotto 2*

5 | Allegati

5.1 Decreto di nomina dell'esperto stimatore del 14.09.2023

5.2 Visura storica per immobile relativa al Foglio 32, Particella 3209, Subalterno 25, Comune di Siracusa (16.09.2023)

5.3 Planimetria catastale relativa al Foglio 32, Particella 3209, Subalterno 25, Comune di Siracusa (17.09.2023)

5.4 Visura storica per immobile relativa al Foglio 32, Particella 3209, Subalterno 15, Comune di Siracusa (16.09.2023)

5.5 Planimetria catastale relativa al Foglio 32, Particella 3209, Subalterno 15, Comune di Siracusa (17.09.2023)

5.6 Estratto di mappa relativa al Foglio 32, Particella 3209, Comune di Siracusa (06.12.2023)

5.7 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 32, Particella 3209, Subalterno 25, Comune di Siracusa

5.8 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 32, Particella 2223, Subalterno 25, Comune di Siracusa

5.9 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione

5.10 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione

5.11 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione

5.12 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione



5.13 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 32, Particella 3209, Subalterno 15, Comune di Siracusa

5.14 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 32, Particella 2223, Subalterno 15, Comune di Siracusa

5.15 Copia dell'Atto di Compravendita del notaio Filippo IMMÈ di Siracusa, del 04.12.2007

5.16 Copia della Concessione Edilizia n.1089, del 13.07.1988, e della Variante alla Concessione Edilizia n.5978/5632, del 17.07.1990, rilasciate alla società [REDACTED]

5.17 Copia del Certificato di Abitabilità, rilasciato il 09.10.1990

5.18 Prospetto economico relativo all'appartamento costituente il *Lotto 1*, amministratore condominiale p.t., [REDACTED]

5.19 Prospetto economico relativo al garage costituente il *Lotto 2*, amministratore condominiale p.t., [REDACTED]



1 | Premessa

1.1 Nomina del C.T.U.

Con provvedimento del 14.09.2023, la Giudice, dott.ssa Concita CULTRERA, 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.86/2023 (Allegato 5.1).

In data 18.09.2023 l'Esperto stimatore depositava telematicamente il giuramento e accettava l'incarico assegnatogli.

Il sottoscritto esperto ha fatto richiesta, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa e presso l'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa, o altri uffici contattati, 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 5.2/5.6).
- Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 32, Particella 3209, Subalterno 25, del Comune di Siracusa, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 5.7).
- Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 32, Particella 2223, Subalterno 25, del Comune di Siracusa, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 5.8).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.15867, Registro particolare n.12670 del 18.10.2001), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 5.9).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.15968, Registro particolare n.1995 del 18.10.2001), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 5.10).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.29368, Registro particolare n.18571 del 06.12.2007), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 5.11).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.29369, Registro particolare n.6931 del 06.12.2007), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 5.12).



- Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 32, Particella 3209, Subalterno 15, del Comune di Siracusa, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 5.13).
- Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 32, Particella 2223, Subalterno 15, del Comune di Siracusa, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 5.14).
- Copia dell'Atto di Compravendita del Notaio Filippo IMMÈ di Siracusa, del 04.12.2007 (Allegato 5.15).
- Copia della Concessione Edilizia n.1089, del 13.07.1988, e della Variante alla Concessione Edilizia n.5978/5632, del 17.07.1990, rilasciate alla società [REDACTED] (Allegato 5.16).
- Copia del Certificato di Abitabilità, rilasciato il 09.10.1990 (Allegato 5.17).
- Prospetto economico relativo all'appartamento costituente il *Lotto 1*, amministratore condominiale p.t., [REDACTED] (Allegato 5.18)
- Prospetto economico relativo al garage costituente il *Lotto 2*, amministratore condominiale p.t., [REDACTED] (Allegato 5.19)

1.2 Inizio delle operazioni peritali

In accordo con la Custode degli immobili pignorati, è stata fissata la data per l'inizio delle operazioni peritali per giorno 06.12.2023. Il giorno accordato non è stato possibile effettuare il sopralluogo. Il signor [REDACTED] e la signora [REDACTED] avevano infatti contratto il Covid-19. Il sopralluogo è stato dunque fissato per il 20.12.2023, giorno nel quale è stato possibile accedere, assieme alla custode, agli immobili pignorati, eseguendo rilievo metrico e fotografico.

1.3 Individuazione dei lotti di vendita

Il sottoscritto Esperto stimatore ha individuato due lotti di vendita:

Lotto 1:

- Abitazione in appartamento, Via Europa, 29-B, piano 2, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 3209, Subalterno 25, Comune di Siracusa.



Lotto 2:

– Garage, Via Europa, 29-C, piano -1, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 3209, Subalterno 15, Comune di Siracusa.



2 | Relazione di Stima del *Lotto 1*

2.1 Identificazione del bene pignorato

Il bene pignorato è un appartamento, collocato all'interno di un edificio condominiale di cinque elevazioni (piano terra più quattro piani) sito a Siracusa, in Via Europa 29-B (disegno 1, foto 1-2), nella zona Nord della città.

L'edificio è classificato dal P.R.G. come zona B3.2 «tessuto edificato denso», e la sua edificazione è avvenuta alla fine degli anni ottanta del Novecento.

Alla data del 16.09.2023, giorno in cui sono state effettuate le visure storiche dell'immobile, l'appartamento risultava censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 3209, Subalterno 25, del Comune di Siracusa; appartenente alla categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), Classe 3, Consistenza 6 vani, per una Rendita di 557,77 euro (Allegato 5.2, 5.3, 5.6).

Le coordinate G.P.S. sono: latitudine = 37,092; longitudine = 15,278

2.2 Descrizione analitica del bene pignorato

Com'è possibile verificare dal disegno e dalle immagini allegate, l'appartamento, collocato al secondo piano dell'edificio (foto 2), è composto da quattro vani, una cucina e due bagni (disegno 2). Varcando la porta d'ingresso si entra su un soggiorno (A1|soggiorno), ampio quasi 22 m² e dotato di una portafinestra che consente l'accesso a un balcone (foto 3).

La cucina (A2|cucina) è un ambiente ampio 12,15 m², dotato degli allacci necessari alla installazione di una cucina e di una portafinestra che consente l'accesso al secondo balcone dell'appartamento (foto 4).

Dal soggiorno si può accedere a un disimpegno che collega tutti gli ambienti della zona notte dell'appartamento (A3|disimpegno), ampio circa 6 m² (foto 5).

Il primo degli ambienti serviti dal disimpegno è un bagno (A4|bagno 1), di circa 6 m², dotato di lavatoio incassato in un mobile, doccia, bidet, vaso igienico e gli allacci necessari alla installazione di una lavatrice (foto 6).

L'ambiente seguente (A5|camera 1) è una stanza ampia 14,73 m² e dotata di una portafinestra che consente l'accesso al terzo balcone dell'appartamento (foto 7).

È poi presente un secondo bagno (A6|bagno 2), ampio 5 m², dotato di vasca, vaso igienico, bidet, di un lavabo parzialmente incassato in un mobile e di una finestra (foto 8).

Infine, le ultime due stanze dell'appartamento sono: la prima (A7|camera 2) ha una superficie di 10,72 m² ed è dotata di una portafinestra che consente l'accesso al balcone



denominato A10|balcone 2 (foto 9). La seconda stanza (A8|camera 3) è invece ampia 9 m² ed è dotata di una finestra con affaccio sul balcone raggiungibile dalla cucina (foto 10). L'appartamento è inoltre dotato di tre balconi. Il primo (A9|balcone 1) è ampio 7 m² ed è accessibile dal soggiorno (foto 11); il secondo (A10|balcone 2) è ampio 9,66 m² ed è accessibile dagli ambienti denominati A5|camera 1 e A7|camera 2 (foto 12). Il terzo (A11|balcone 3), infine, ha una superficie di 7,49 m² ed è accessibile dalla cucina (foto 13).

L'appartamento è, complessivamente, in buono 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 legno, privi di vetrocamera, ma con persiane esterne.

Il bene è attualmente allacciato alla rete elettrica e idrica, presenta radiatori in ogni ambiente e un climatizzatore nel soggiorno, ed è attualmente abitato dai debitori.

2.3 Stato di possesso del bene pignorato

Il bene in oggetto risulta alla data odierna intestato a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno e in regime di separazione dei beni. Gli attuali proprietari sono entrati in possesso del bene a seguito di un Atto di Compravendita formalizzato nello studio del Notaio Filippo IMMÈ di Siracusa, il 04.12.2007 (Repertorio 39811/7218), registrato il 06.12.2007 ai numeri: 29368 (registro generale) e 18571 (registro particolare) (Allegato 5.11, Allegato 5.15).

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

Oggetto: Appartamento, Via Europa, 29-B, piano 2, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 2223, Subalterno 25, Comune di Siracusa.

Garage, Via Europa, 29-C, piano -1, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 2223, Subalterno 15, Comune di Siracusa.



L'Esperto stimatore fa notare che l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare è indicato con gli estremi catastali che possedeva all'epoca. Inoltre, si fa presente che nella vendita è compreso il bene costituente il *Lotto 2*.

I precedenti proprietari, i signori [REDACTED] e [REDACTED], erano entrati in possesso dell'appartamento a seguito di un altro Atto di Compravendita, formalizzato nello studio della Notaio Maria Fausta COSTANZA di Siracusa, il 15.10.2001 (Repertorio 35282), registrato il 18.10.2001 ai numeri: 15867 (registro generale) e 12670 (registro particolare) (Allegato 5.9).

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Oggetto: Appartamento, Via Europa, 29-B, piano 2, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 2223, Subalterno 25, Comune di Siracusa.

Garage, Via Europa, 29-C, piano -1, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 2223, Subalterno 15, Comune di Siracusa.

2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

Dalle ispezioni ipotecarie non si rileva, per il locale oggetto di pignoramento (Allegato 5.7, Allegato 5.8), relativamente all'ultimo ventennio, l'esistenza di formalità pregiudizievoli, ad eccezione, naturalmente, di quelle che hanno dato origine al presente pignoramento. Sono invece presenti tre formalità non pregiudizievoli. La prima è un Atto di Compravendita, già descritto al paragrafo precedente, formalizzato nello studio della Notaio Maria Fausta COSTANZA di Siracusa il 15.10.2001 (Repertorio 35282), con il quale i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno acquistato l'appartamento in oggetto prima di venderlo agli attuali proprietari (Allegato 5.9).

La seconda formalità non pregiudizievole è una Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo del 15.10.2001 (Allegato 5.10).



ISCRIZIONE del 18.10.2001 (Registro Particolare 1995, Registro Generale 15868).
Notaio Maria Fausta COSTANZA, Repertorio 35283.
IPOTECA VOLONTARIA.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Oggetto: Appartamento, Via Europa, 29-B, piano 2, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 2223, Subalterno 25, Comune di Siracusa.
Garage, Via Europa, 29-C, piano -1, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 2223, Subalterno 15, Comune di Siracusa.

Il 17.10.2007 è avvenuta la cancellazione dell'obbligazione, a seguito della comunicazione n.508 del 11.10.2007.

La terza formalità non pregiudizievole, infine, è l'Atto di Compravendita, descritto al precedente paragrafo, formalizzato nello studio del Notaio Filippo IMMÈ di Siracusa il 04.12.2007 (Repertorio 39811/7218), con il quale gli attuali proprietari, nonché debitori, sono entrati in possesso del bene in oggetto (Allegato 5.11).

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.1089, del 13.07.1988, rilasciata alla società [REDACTED], e della Variante alla Concessione Edilizia n.5978/5632, del 17.07.1990 (Allegato 5.16). L'appartamento è stato dunque realizzato a seguito di regolare permesso e si presenta invariato rispetto ai progetti approvati, in particolare rispetto alla Variante del 17.07.1990; è dunque, sotto il profilo urbanistico, da considerarsi regolare. Inoltre, l'immobile è fornito di certificato di Abitabilità, rilasciato il 09.10.1990 (Allegato 5.17).

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 99,44 m². L'appartamento presenta inoltre, come pertinenze di uso esclusivo, tre balconi, delle superfici di: 7,49 m², 7,94 m² e 10,15 m².

La superficie dei balconi va calcolata al 30% fino a 25 mq, e al 10% la superficie eccedente; pertanto la superficie utile al fine dell'ottenimento della superficie commerciale è pari a: $7,50 + 0,06 = 7,56$ m².

La superficie totale commerciale sarà dunque pari a: $99,44 + 7,56 = 107,00$.

La superficie totale commerciale è dunque pari a 107 m².



Stima mediante metodo analitico

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

In base alle informazioni reperite presso le agenzie immobiliari del comune di Siracusa, ai valori forniti dall'O.M.I., e a quelli forniti dal Borsino Immobiliare, il prezzo medio di locazione per immobili aventi caratteristiche tipologiche e stato di consistenza pari al bene in oggetto, e situati nella medesima zona della città, è di circa 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 950,00 €/mq.

Il valore del bene secondo tale metodo di stima è:

$$V_2 = 950,00 \text{ (€)} \times 107 \text{ (m}^2\text{)} = 101.650,00 \text{ €}$$

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

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

$$V_{\text{immob.}} = (101.052,63 + 101.650,00)/2 = 101.351,32 \text{ €}$$

$$V_{\text{immob.}} = \mathbf{101.351,32 \text{ €}}$$



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 ed è provvisto di certificato di Abitabilità.

L'appartamento pignorato fa parte di un edificio nel quale è stato costituito un condominio. L'amministratore p.t., [REDACTED], contattato dal sottoscritto esperto stimatore, ha risposto alle richieste con una p.e.c. il 17.01.2023 (Allegato 5.18).

L'importo mensile delle quote condominiali ordinarie, per l'appartamento pignorato, ammonta a 107,00 €. Il debito accumulato, relativo alle quote condominiali non pagate, e a lavori edili straordinari già deliberati, è pari a 7.083,89 €. L'importo del debito accumulato verrà sottratto al valore dell'immobile. Dunque:

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| Valore venale dell'immobile | 101.351,32 € |
| Debito condominiale | 7.083,89 € |
| Valore finale del bene | 96.670,32 € |



3 | Relazione di Stima del *Lotto 2*

3.1 Identificazione del bene pignorato

Il bene pignorato è un garage, collocato al piano interrato di un edificio condominiale di cinque elevazioni (piano terra più quattro piani) sito a Siracusa, in Via Europa 29-C (disegno 1, foto 1-2), nella zona Nord della città.

L'edificio è classificato dal P.R.G. come zona B3.2 «tessuto edificato denso», e la sua edificazione è avvenuta alla fine degli anni ottanta del Novecento.

Alla data del 16.09.2023, giorno in cui sono state effettuate le visure storiche dell'immobile, il garage risultava censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 3209, Subalterno 15, del Comune di Siracusa; appartenente alla categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Classe 3, Consistenza 17 m², per una Rendita di 87,80 euro (Allegato 5.4, 5.5, 5.6).

Le coordinate G.P.S. sono: latitudine = 37,092; longitudine = 15,278

3.2 Descrizione analitica del bene pignorato

Com'è possibile verificare dal disegno e dalle immagini allegate, il garage, collocato al piano interrato dell'edificio (foto 2), è composto da un unico vano (disegno 3), ampio 16 m², e dotato di un piccolo lavatoio e di un ammezzato di 4,80 m² (foto 3-4).

Il bene è, complessivamente, in buono stato di conservazione. Le pareti sono intonacate, il pavimento è costituito da pavimentazione tipo "cementine", è allacciato alla rete elettrica e idrica, ed è chiuso da una porta metallica con apertura basculante.

3.3 Stato di possesso del bene pignorato

Il garage risulta alla data odierna intestato a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno e in regime di separazione dei beni. Gli attuali proprietari sono entrati in possesso del bene a seguito di un Atto di Compravendita formalizzato nello studio del Notaio Filippo IMMÈ di Siracusa, il 04.12.2007 (Repertorio 39811/7218), registrato il 06.12.2007 ai numeri: 29368 (registro generale) e 18571 (registro particolare) (Allegato 5.11, Allegato 5.15).

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]



Contro:

Oggetto: Appartamento, Via Europa, 29-B, piano 2, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 2223, Subalterno 25, Comune di Siracusa.

Garage, Via Europa, 29-C, piano -1, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 2223, Subalterno 15, Comune di Siracusa.

L'Esperto stimatore fa notare che il garage oggetto di pignoramento immobiliare è indicato con gli estremi catastali che possedeva all'epoca. Inoltre, si fa presente che nella vendita è compreso il bene costituente il *Lotto 1*.

I precedenti proprietari, i signori [REDACTED] e [REDACTED], erano entrati in possesso del garage a seguito di un altro Atto di Compravendita, formalizzato nello studio della Notaio Maria Fausta COSTANZA di Siracusa, il 15.10.2001 (Repertorio 35282), registrato il 18.10.2001 ai numeri: 15867 (registro generale) e 12670 (registro particolare) (Allegato 5.9).

A favore:

Contro:

Oggetto: Appartamento, Via Europa, 29-B, piano 2, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 2223, Subalterno 25, Comune di Siracusa.

Garage, Via Europa, 29-C, piano -1, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 2223, Subalterno 15, Comune di Siracusa.

3.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

Dalle ispezioni ipotecarie non si rileva, per il locale oggetto di pignoramento (Allegato 5.13, Allegato 5.14), relativamente all'ultimo ventennio, l'esistenza di formalità pregiudizievoli, ad eccezione, naturalmente, di quelle che hanno dato origine al presente pignoramento. Sono invece presenti tre formalità non pregiudizievoli. La prima è un Atto di



Compravendita, già descritto al paragrafo precedente, formalizzato nello studio della Notaio Maria Fausta COSTANZA di Siracusa il 15.10.2001 (Repertorio 35282), con il quale i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno acquistato l'appartamento in oggetto prima di venderlo agli attuali proprietari (Allegato 5.9).

La seconda formalità non pregiudizievole è una Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo del 15.10.2001 (Allegato 5.10).

ISCRIZIONE del 18.10.2001 (Registro Particolare 1995, Registro Generale 15868).

Notaio Maria Fausta COSTANZA, Repertorio 35283.

IPOTECA VOLONTARIA.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Oggetto: Appartamento, Via Europa, 29-B, piano 2, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 2223, Subalterno 25, Comune di Siracusa.

Garage, Via Europa, 29-C, piano -1, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 2223, Subalterno 15, Comune di Siracusa.

Il 17.10.2007 è avvenuta la cancellazione dell'obbligazione, a seguito della comunicazione n.508 del 11.10.2007.

La terza formalità non pregiudizievole, infine, è l'Atto di Compravendita, descritto al precedente paragrafo, formalizzato nello studio del Notaio Filippo IMMÈ di Siracusa il 04.12.2007 (Repertorio 39811/7218), con il quale gli attuali proprietari, nonché debitori, sono entrati in possesso del bene in oggetto (Allegato 5.11).

3.5 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.1089, del 13.07.1988, rilasciata alla società [REDACTED], e della Variante alla Concessione Edilizia n.5978/5632, del 17.07.1990 (Allegato 5.16). Il garage è stato dunque realizzato a seguito di regolare



permesso e si presenta invariato rispetto ai progetti approvati, in particolare rispetto alla Variante del 17.07.1990; è dunque, sotto il profilo urbanistico, da considerarsi regolare. Inoltre, l'immobile è fornito di certificato di Abitabilità, rilasciato il 09.10.1990 (Allegato 5.17).

3.6 Stima del bene pignorato

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

Prima di applicare i metodi individuati è necessario calcolare la superficie commerciale 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 18,72 m², mentre presenta, come pertinenza di uso esclusivo, il soppalco, di 4,83 m².

La superficie del soppalco va calcolata al 50%, pertanto la superficie utile al fine dell'ottenimento della superficie commerciale è pari a: 18,72 m² + 2,42 m² = 21,14 m².

La superficie totale commerciale è dunque pari a 21,14 m².

Stima mediante metodo analitico

Questo metodo di stima è basato sulla ipotetica rendita che il bene è in grado di produrre.

La stima si ricava dall'applicazione della seguente formula: $V_m = R_n/r$.

In base alle informazioni reperite presso le agenzie immobiliari del comune di Siracusa, ai valori forniti dall'O.M.I., e a quelli forniti dal Borsino Immobiliare, il prezzo medio di locazione per immobili aventi caratteristiche tipologiche e stato di consistenza pari al bene in oggetto, e situati nella medesima zona della città, è di circa 80,00 € mensili.

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

$$R_n = 64 \text{ €} \times 12 \text{ mensilità} = 768,00 \text{ €}$$



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

$$V_1 = 768,00 / 0,038 = 20.210,53 \text{ €}$$

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Questo metodo consiste nell'individuazione del costo al metro quadrato di immobili con simili caratteristiche, stato di conservazione, e area d'ubicazione. Il prezzo di mercato per l'immobile in oggetto, ottenuto consultando i valori indicati dall'O.M.I., il Borsino Immobiliare, e varie agenzie immobiliari, è stato stabilito in 800,00 €/mq.

Il valore del bene secondo tale metodo di stima è:

$$V_2 = 800,00 \text{ (€)} \times 21,14 \text{ (m}^2\text{)} = 16.912,00 \text{ €}$$

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

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

$$V_{\text{immob.}} = (20.210,53 + 16.912,00) / 2 = 18.561,27 \text{ €}$$

$$V_{\text{immob.}} = \mathbf{18.561,27 \text{ €}}$$

3.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

Il bene, come specificato al paragrafo 3.5, si presenta in regola sotto il profilo urbanistico ed è provvisto di certificato di Abitabilità.

Il garage pignorato fa parte di un edificio nel quale è stato costituito un condominio. L'amministratore p.t., [REDACTED], contattato dal sottoscritto esperto stimatore, ha risposto alle richieste con una p.e.c. il 17.01.2023 ([Allegato 5.19](#)).

L'importo mensile delle quote condominiali ordinarie, per il garage pignorato, ammonta a 15,50 €. Il debito accumulato, relativo alle quote condominiali non pagate, e a lavori edili straordinari già deliberati, è pari a 852,01 €. L'importo del debito accumulato verrà sottratto al valore dell'immobile. Dunque:



| | |
|-------------------------------|--------------------|
| Valore venale dell'immobile | 18.561,27 € |
| Debito condominiale | 852,01 € |
| Valore finale del bene | 17.709,26 € |



4 | Disegni e immagini



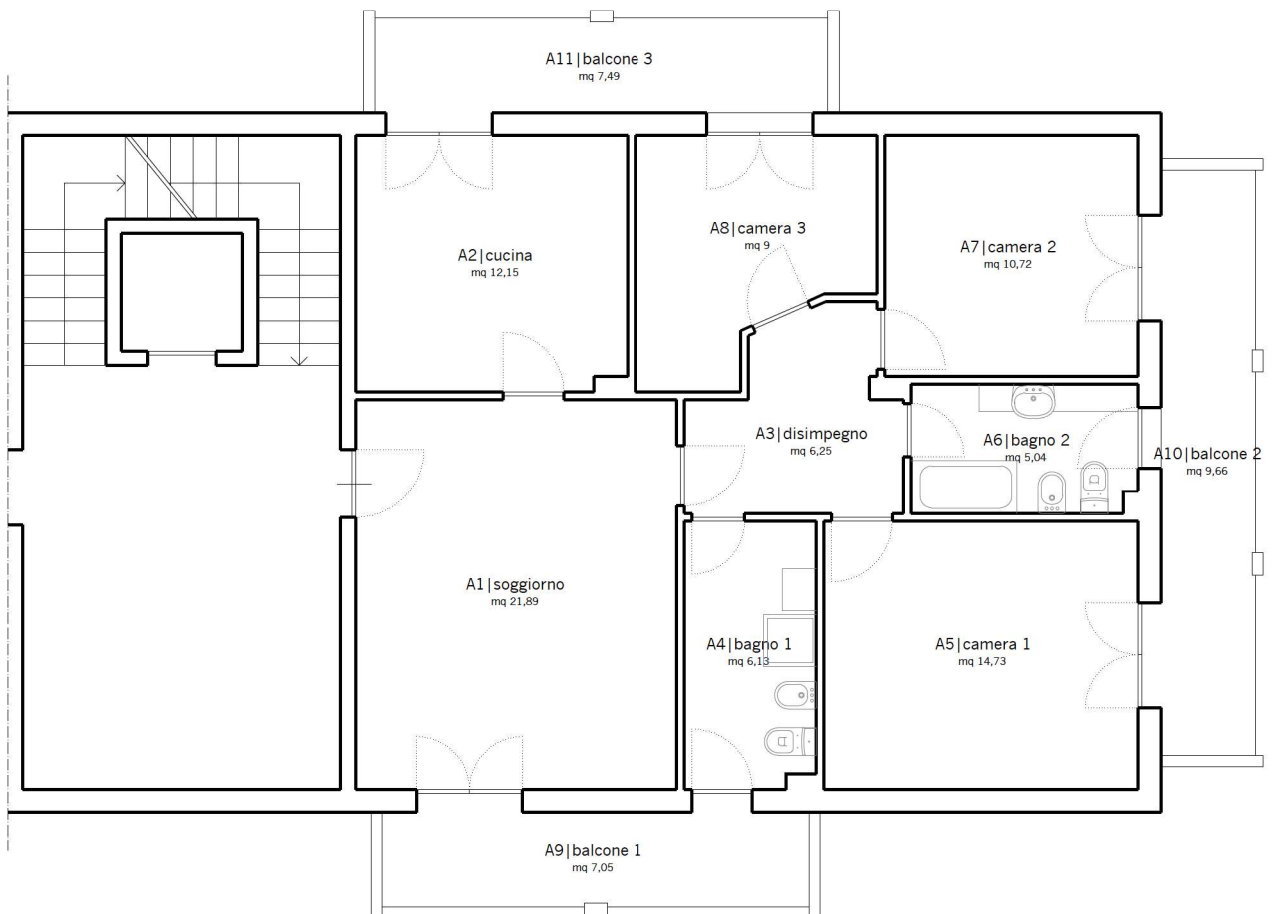
disegno | 1



Lotto 1 e Lotto 2, planimetria generale con individuazione dell'immobile



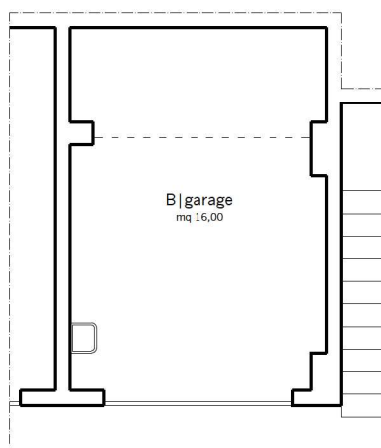
disegno | 2



Lotto 1, pianta dell'appartamento_1:100



disegno | 3



Lotto 2, pianta del garage_1:100



Immagini | 1 - Lotto 1



1_immagine aerea d'inquadramento - Google Earth®



2_L'edificio condominiale che ospita l'appartamento e il garage



immagini|2 - Lotto 1



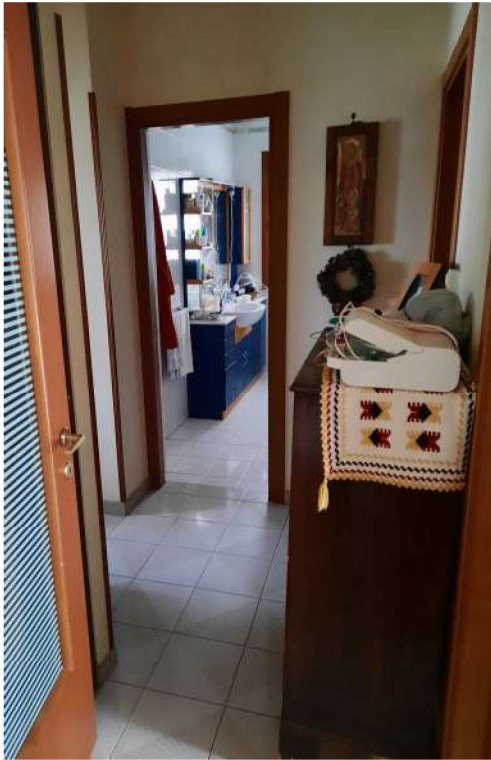
3 A1|soggiorno



4 A2|cucina



immagini | 3 - Lotto 1



5 A3|disimpegno



6 A4|bagno_1



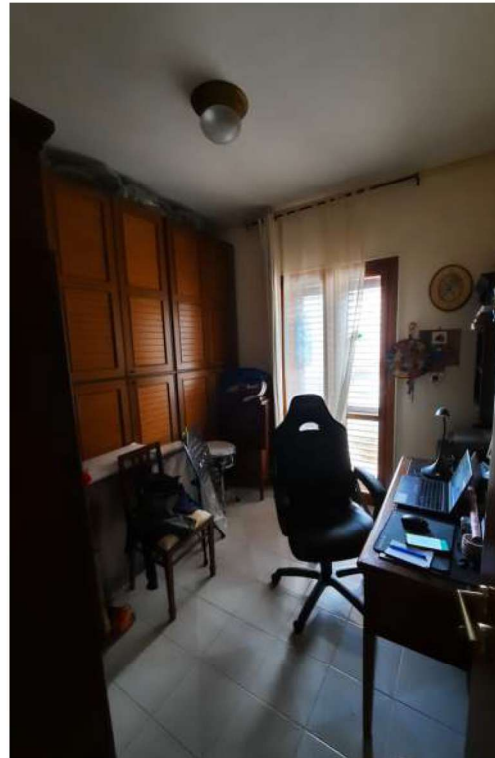
7 A5|camera_1



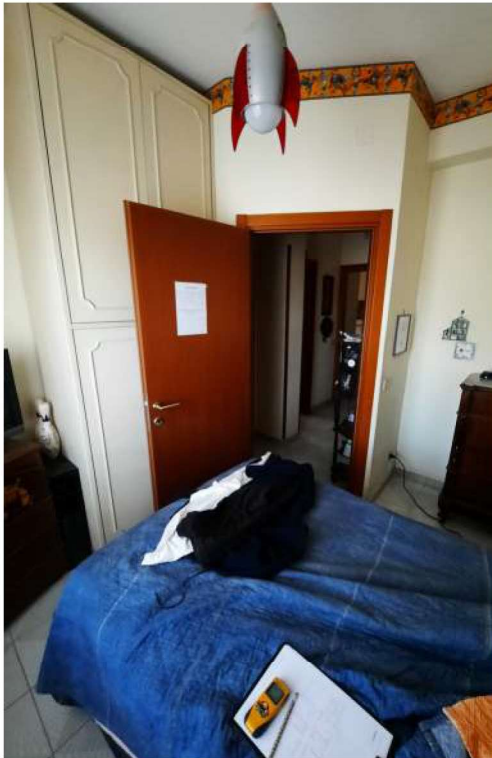
immagini | 4 - Lotto 1



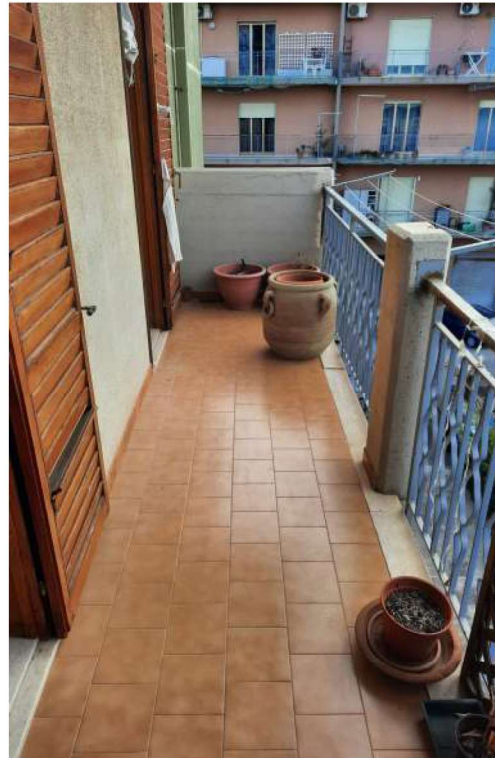
8_A6|bagno 2



9_A7|camera 2



10_A8_camera 3



11_A9|balcone 1



Immagini | 5 - Lotto 1



12 A10 | balcone 2



13 A11 | balcone 3



Immagini | 6 - Lotto 2



1 Immagine aerea d'inquadramento - Google Earth®



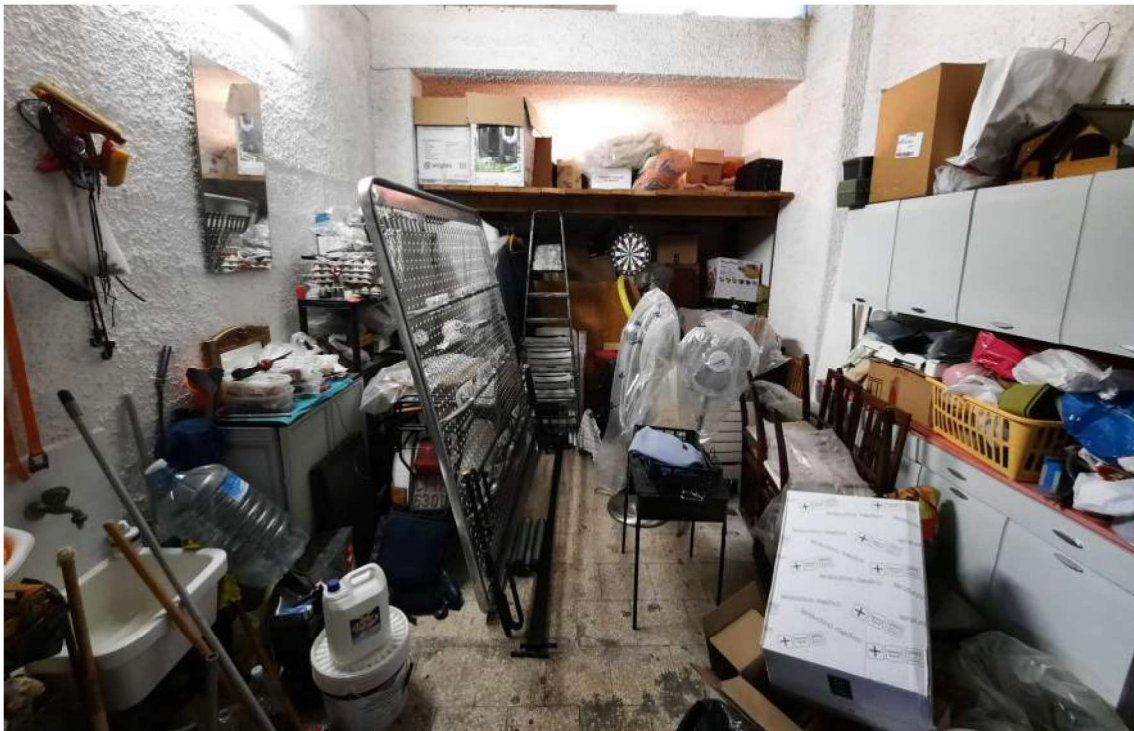
2 L'edificio condominiale che ospita l'appartamento e il garage



immagini|7 - Lotto 2



3_il garage costituente il Lotto 2



4_B|garage

