

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Studio Tecnico di Ingegneria
ing. C. Vecchio

via G. Giudice, nr. 9 - 96016 Lentini (SR)
vecchiociro@gmail.com

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 222/2017 R.G.Es. - G.E. Dott.ssa C. SALAMONE

promossa da: DOBANK SPA

contro: Sig.r XXXXXXXX XXXXXXXX

Siracusa, 09/06/2022

(Luogo e data)

L'ESPERTO

(Ing. C. VECCHIO)



SOMMARIO

PREMESSA	1
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	1
1. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE	2
2. COMUNICAZIONE ALLE PARTI DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
3. PROVVEDIMENTI PERITALI	4
4. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA	6
5. ALLEGATI.....	28
6. INVIO ALLE PARTI	28



PREMESSA

Il sottoscritto ing. Ciro VECCHIO, nato a Lentini (SR) il 18/02/1985 con studio tecnico in Lentini (SR) via G. Giudice n. 9, iscritto al n. 2097 sez. A dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, all'udienza del 04/09/2017 è stato nominato consulente tecnico dall'ill.mo G.E. Dott.ssa Chiara SALAMONE per l'Esecuzione immobiliare n. 222/2017 del Registro Generale.

In tale circostanza gli veniva conferito il seguente mandato:

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, mezzo posta, email o fax, l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;
3. **PROVVEDA** l'esperto:
 - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
 - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi e avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla L. 122/1989 e alla L. 1150/1942;



4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
 - II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
 - III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, 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;
 - IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti 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);
 - V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizione di pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
 - i. *quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
 - *Domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
 - *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
 - *Altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
 - ii. *quanto ai vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*



- *Iscrizioni di ipoteche;*
- *Trascrizioni di pignoramenti;*

iii. Altre informazioni per l'acquirente concernenti;

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale 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;*

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

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, 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 dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle le seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/ 2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto



disposto al comma 3-bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzione; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);
- il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;

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

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto superficie o le generalità dell'usufrutto e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

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

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;



- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
 - copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
 - copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
 - copia dell'atto di provenienza del bene;
 - copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
 - visure catastali storiche;
6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16 bis del d.l. 179/ 2012 almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza;
7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore - a mezzo pec per le parti costituite e a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento alle parti non costituite - 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 e osservazioni sui rilievi di parte e comparirà altresì all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della penz1a 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 specificamente 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, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Dopo aver prestato giuramento in data 12/09/2017, il sottoscritto si attivava al fine di acquisire presso i vari Uffici ed Enti preposti, tutta la documentazione ritenuta utile e necessaria per l'espletamento dell'incarico.

Al momento dell'avvio delle operazioni peritali, l'immobile risultava occupato da terzi estranei alla procedura e solamente in data 05/01/2022 era possibile l'accesso ai locali al CTU.

Alla data prestabilita, oltre al sottoscritto era presente l'avv. Vittoria Fiume nq di Custode: in tale occasione veniva visionato l'intero immobile ed effettuate alcune riprese fotografiche degli interni così come degli esterni e redatto apposito verbale di sopralluogo (Allegato 1).



1. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Nei fascicoli di parte acquisiti in sede di giuramento, è allegata la seguente documentazione ipotecaria e catastale:

- a. Contratto di mutuo fondiario, redatto dal Notaio Dott. Giorgio Manfredi in data 14/05/2007 con Allegato “A” (Capitolato delle condizioni generali), Allegato “B” (documento di sintesi previsto dalle Istruzioni emanate dalla Banca d’Italia), Allegato “C” (piano di ammortamento del mutuo), Allegato “D” (tabella delle tariffe relative a tutti gli oneri e condizioni di natura economica), registrato a Siracusa il 15/05/2007 al n. 2359 serie 1T;
- b. Atto di precetto redatto dall’ Avv. Giorgio Manfredi in data 03/01/2017;
- c. Atto di pignoramento immobiliare redatto dall’ Avv. Giorgio Manfredi e depositato presso il Tribunale Civile di Siracusa in data 31/03/2017;
- d. Relazione notarile redatta dal Notaio Dott. Davide Le Voci in data 29/06/2017;

Dalle visure ipotecarie (Allegato 2) non si riscontrano ulteriori trascrizioni, iscrizioni e/o annotazioni, oltre a quelle indicate nel documento del punto e) ma si evidenzia una anomalia nella visura catastale, di cui se ne darà notizia al paragrafo successivo.

Si riporta di seguito l’elenco dei precedenti proprietari dell’unità immobiliare nell’ultimo ventennio, come da visure storiche (Allegato 3):



- Bottega NCEU di Siracusa (SR) Foglio 32, p.lla 270 sub 27 -

- Dal 12/05/2003 ad oggi

1. XXXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXX XXXXXXXX) nato a xxxxx (xxx) il xxxxx

Proprietario per 1/1 in forza di atto del 12/05/2003 Pubblico ufficiale PENSAVALLE EMANUELE Sede SIRACUSA (SR) n. rep. 54840 n racc. 5958 e trascritto a Siracusa in data 14/05/2003 al n. part 6389 e n. reg gen 8543;

- Da impianto meccanografico al 12/05/2003

1. xxxxxxxx

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Si evidenzia che in visura catastale è omesso un passaggio intermedio: come indicato in Relazione notarile e in atto di provenienza, il sig. xxxxxxx xxxxxxxx (CF XXXXXXX XXXXXXXX) nato a xxxxx (xxx) il xxxx acquistava l'immobile sito in Siracusa (SR) via Servi di Maria civico 61, NCEU di (SR) fg 32 p.lla 270 sub 27 in forza di atto del 12/05/2003 Pubblico ufficiale PENSAVALLE EMANUELE Sede SIRACUSA (SR) n. rep. 54840 n racc. 5958 e trascritto a Siracusa in data 14/05/2003 al n. part 6389 e n. reg gen 8543 dalla sig.ra xxxxxxx.

Precedentemente la sig.ra xxxxx acquistava l'immobile con atto a rogito notaio dott. Saro Di Trapani in data 12/11/1984 giusto atto di compravendita registratao a Siracusa (SR) ai n.ri reg gen. 17905 e part. 14752, dalla società costruttrice "xxxxxx" con sede a xxxxx.



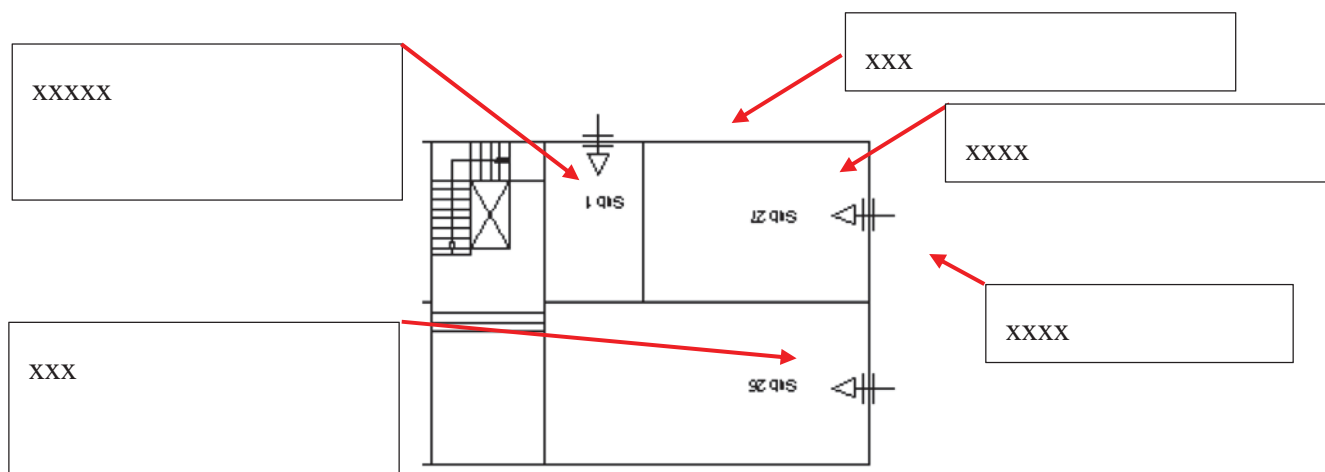
2. COMUNICAZIONE ALLE PARTI DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 09/05/2018 con Raccomandata nr. 15067519200-6 e successivamente in data 03/01/22 con raccomandata nr. 05257168398-0 (Allegato 4) alla parte esecutata e mezzo pec all' Avv. Giorgio Manfredi (Allegato 5), in qualità di procuratore del creditore procedente, si comunicava l'intenzione di procedere al sopralluogo ed alle operazioni peritali; queste venivano rinviate più volte a causa dell'occupazione dell'immobile da parte di terze persone estranee alla procedura ma con regolare contratto di locazione registrato, in data antecedente alla procedura esecutiva.

3. PROVVEDIMENTI PERITALI

I. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare situata nel Comune di Siracusa (SR) in via Servi di Maria civico 61. Esso confina a Nord con spazio condominiale, a Sud ed ad Ovest con altre ditte e sul lato Est con la pubblica via ed antistante spazio pubblico; in merito alle ditte confinanti esse non risultano variate nel tempo rispetto a quelle indicate in planimetria catastale (redatta in data 25/02/1984). Da ricerche nel sistema informativo dei Servizi catastali e di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (SISTER) è possibile risalire ai seguenti nominativi:



Dalle risultanze catastali l'immobile risulta essere censito al **NCEU di Siracusa al foglio 32, particella 270 sub 27 categoria C/1 classe 6 Consistenza 33 m².**



II. Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Dalla consultazione delle planimetrie catastale dell'immobile (Allegato 6) con la mappa del foglio 32 del NCEU di Siracusa (Allegato 7) si riscontra la corrispondenza di sagoma tra le due, nonché la esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

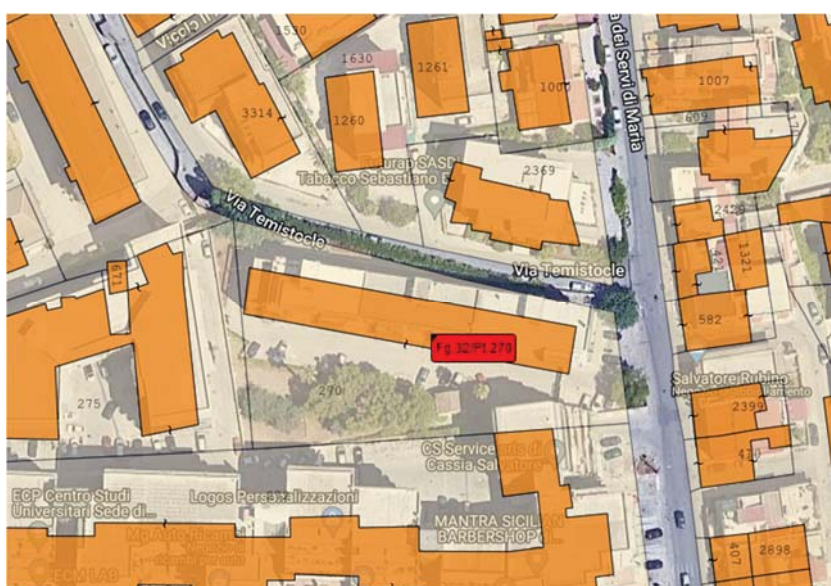


Figura 1: sovrapposizione immagine aerea con foglio catastale

III. Formazione dei lotti di vendita

L'immobile oggetto di pignoramento è composto da un'unità immobiliare che costituisce un lotto di vendita unico, di seguito denominato **"lotto unico"**.

Lotto	Unico				
Ubicazione	Piano	Foglio mappa	Particella	Sub	Cat
Via Servi di Maria, 61	T	32	270	27	C/01

Data l'unicità del lotto, non sono necessari la ridefinizione dei confini così come frazionamenti e i relativi costi.




4. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA

I. Individuazione dei beni

L'immobile è ubicato al piano terra e fa parte di un edificio condominiale per civile abitazione che si sviluppa in cinque piani fuori terra:

Regione	Sicilia		
Comune:	Siracusa	Provincia	Siracusa
Via	Servi di Maria		
Numero civico	61	CAP	96100
Zona	Centro abitato		
Latitudine	37.087708	Longitudine	15.29230



Detto immobile è ubicato nella periferia del Comune di Siracusa, nei pressi della zona costiera Est e precisamente nel reticolo definito dalle vie Servi di Maria, Temistocle e Alcibiade, come riportato nelle immagini successive.



Immagine 1: aerea di Siracusa

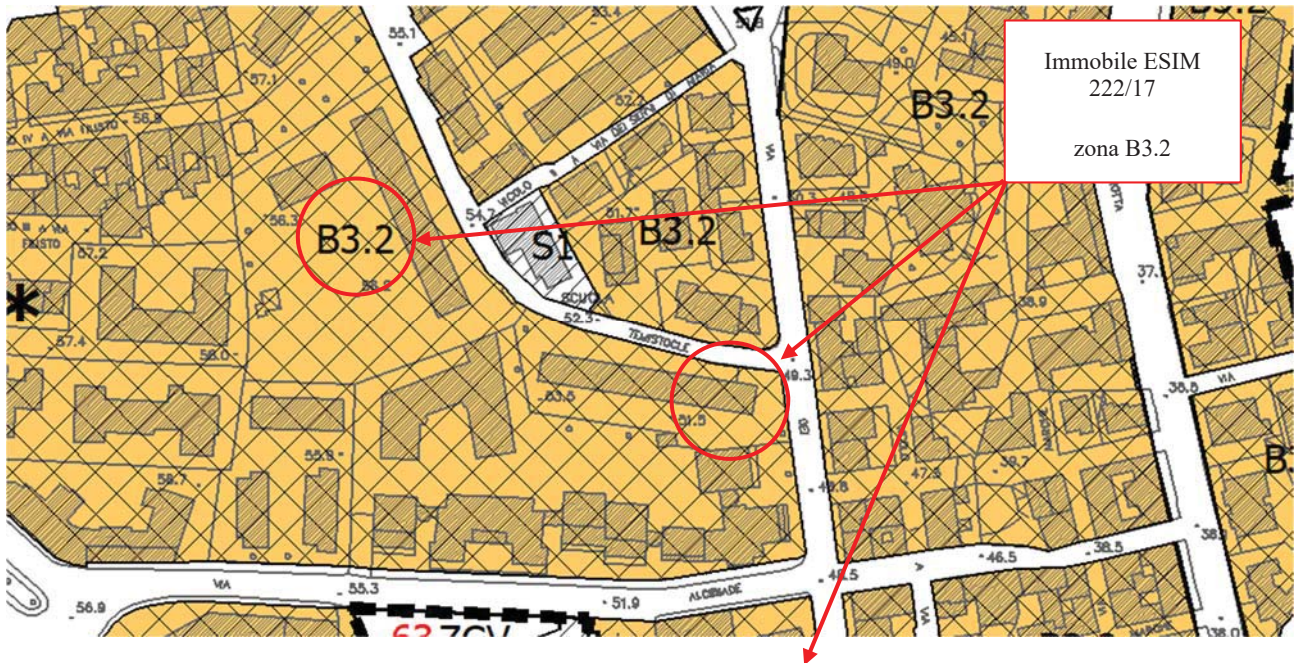




Immagine 2: Reticolo stradale

Lo stesso ricade nella zona territoriale omogena del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo **B3.2 “Tessuto edificato denso”**.





TESSUTI CONSOLIDATI DELLA CITTÀ CONTEMPORANEA TESSUTI IN TRASFORMAZIONE DELLA CITTÀ CONTEMPORANEA NUCLEI COMPATTI DI BELVE ERE E CASSIBILE	B3.1	TESSUTO EDIFICATO AD ALTA DENSITÀ	Art. 20	B3.1
	B3.2	TESSUTO EDIFICATO DENSO	Art. 21	B3.2
	B4a	TESSUTO EDIFICATO A MEDIA DENSITÀ Tipo a	Art. 22	B4a
	B4b	TESSUTO EDIFICATO A MEDIA DENSITÀ Tipo b	Art. 23	B4b
	B4c	TESSUTO EDIFICATO A MEDIA DENSITÀ Tipo c	Art. 24	B4c

Immagine 3: PRG Comune di Siracusa

La suddetta zona di Siracusa è normata dall'**art. 21** delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. che viene di seguito riportato:

articolo 21 Tessuto edificato denso - Zona B3.2

1. Descrizione ed obiettivi

Si tratta delle aree dense che costituiscono la gran parte del tessuto centrale della città ad oriente di viale Scala Greca. Localizzate lungo viale Tunisi, via Grottasanta, viale Tica, viale Tisia, viale Zecchino, tali parti urbane, ad uso residenziale, sono cresciute per saturazione e sostituzione progressiva di un tessuto preesistente a bassa densità e si presentano attualmente costituite prevalentemente da edifici alti misti a case basse isolate su piccoli lotti. Al fine di migliorare la qualità urbana, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, in queste aree sono previsti anche interventi di Ristrutturazione urbanistica, di iniziativa pubblica o privata, di parti urbane opportunamente dimensionate. Tali interventi sono incentivati dalle particolari condizioni previste per le superfici e destinazioni d'uso ammesse.



2. Modalità di attuazione

2.1. Autorizzazione e concessione edilizia.

2.2. La concessione edilizia per gli interventi di Nuova costruzione (Nc) nei lotti liberi non compresi nei Comparti di intervento e per gli interventi di Demolizione con ricostruzione (Dr) di Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e comunque per tutti gli interventi che comportino nuova SLA complessiva, è assoggettata agli obblighi di cui al punto 6.2 del presente articolo.

2.3. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui al punto 4.2 del presente articolo sono attuabili attraverso Piano Attuativo convenzionato, esteso ad una superficie idonea ad accogliere le necessarie attrezzature pubbliche, con le prescrizioni di cui al punto 6.3.

3. Destinazioni ammesse (art. 10)

La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (RE).

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistica e Ricettiva (TR) quali alberghi (6.1), residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale e Direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto (5.8); attività Produttive di tipo B (PB) ad esclusione di quelle al punto (4.3); Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti (8.2) e (8.3); Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti (9.1), (9.2) e (9.4).

Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori alla quota del 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi stabilite all'art. 96 delle presenti Norme.

Fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del PRG, le medie strutture di vendita (CD 5.3) sono realizzabili solo attraverso gli interventi di Ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata, finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente definite.

4. Categorie d'intervento

4.1. Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc).

4.2. Sono ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate previo piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, secondo le prescrizioni di cui al punto 6.3.

5. Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione fondiaria(Uf): 0,76 mq/mq

Altezza massima (H max): 16,80 m

6. Disposizioni particolari

6.1. L'edilizia esistente, se eccedente l'indice di zona, dovrà mantenere la superficie lorda ed il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto interventi di Mo, Ms e Rie di tipo B. In caso di demolizione, la ricostruzione è consentita sino alla SLA massima consentita dagli indici di zona ovvero sino al 70% della superficie lorda esistente nei casi in cui questa risulti eccedente rispetto agli indici di zona; detta riduzione non si applica se l'intervento di demolizione e ricostruzione viene attuato dalle cooperative edilizie e/o dalle imprese titolari di finanziamenti pubblici che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà.

Le cooperative edilizie e le imprese, titolari di finanziamenti pubblici, che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno della zona omogenea, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici previsti, possono beneficiare di un incremento del 20 % dell'indice di utilizzazione fondiaria.

6.2. Gli interventi di cui al punto 2.2 sono obbligati alla monetizzazione per l'acquisizione di aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq di SLA realizzata.

6.3. I Piani Particolareggiati per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane edificate possono essere formati a condizione che: siano previsti insediamenti di forma urbana regolare, siano garantiti spazi pubblici in misura di mq 9 per ogni 30 mq di SLA residenziale da edificare eccedente la superficie lorda esistente e la dotazione parcheggi pertinenziali (art. 96) prioritariamente ricavati all'interno dell'area d'intervento. Gli interventi oggetto di P.P.

convenzionato possono beneficiare di un incremento di 0,15 mq/mq di utilizzazione fondiaria rispetto all'indice di zona.



II. Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'immobile ricade al piano terra di un più vasto edificio che si sviluppa per cinque elevazioni fuori terra di cui l'ultimo a terrazza; l'accesso avviene direttamente dalla pubblica via Servi di Maria e gode di un ampio spazio antistante che rende agevole parcheggiare alle autovetture. Realizzato in struttura intelaiata con pilastri e travi in c.a è stato costruito nel 1960 ed ha forma rettangolare. Ad ogni piano sono presenti più unità abitative, mentre al piano terra oltre ai box, sono presenti alcuni locali adibiti ad attività commerciali.

Le superfici utili (al netto delle murature) sono:

Denominazione	Sup. effettiva [m ²]	Sup. coperta [m ²]	Sup. scoperta [m ²]	Sup. pertinenze [m ²]
Piano secondo				
vano negozio	31,09	32,85	-	-
wc	1,76			
sup tot	32,85	32,85	0,00	0,00

La superficie commerciale è stata determinata avendo avuto riguardo del DPR n. 138 del 23/03/1998 – “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96”.

Superfici principali			Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%		Balconi e Lastrici solari	30%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm	Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm	Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40	Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50	Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40	Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Soppalchi non abitabili	15%		Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%				
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%				
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40			



Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	25%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	50%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Al fine estimativo, la superficie lorda totale (comprensiva della superficie dei tramezzi e dei muri perimetrali, questi ultimi conteggiati al 50% se comuni ad altre unità) risulta invece essere così composta:

Descrizione	Piano	Sup. Netta [m ²]	Sup. Lorda coperta [m ²]	Sup. Lorda scoperta [m ²]	Sup. Lorda pertinenze [m ²]	Coeff.	Sup. Comm.le [m ²]	Sup. Comm.le coperta [m ²]	Sup. Comm.le scoperta [m ²]	Sup. Comm.le pertinenze [m ²]
Negozi	PT	32,85	42,53	-	-	1,00	42,53	42,53	-	-
Sup. Totale Σ		32,85	42,53	0,00	0,00		42,53	42,53	0,00	0,00

In definitiva:

Totale m² superficie commerciale		
42,53 (sup lorda 42,53 mq)		
Totale m² comm. coperta 42,53 (sup lorda 42,53 mq)	Totale m² comm. scoperta 0,00 (sup lorda 0,00 mq)	Totale m² comm. pertinenze 0,00 (sup lorda 0,00 mq)



Dall'infisso principale si accede direttamente al **locale negozio (31,09 m²)** che al suo interno si compone di due vani, di cui uno adibito a servizio igienico.

I pavimenti sono in gres porcellanato per interni colore tipico del cotto siciliano posate con schema a rombo, le pareti sono rivestite con intonaco civile per interni e successivo strato di pittura di colore bianco a partire dall'altezza di 1 metro dal pavimento e fino al soffitto, questo compreso, mentre la parte sottostante è rivestita con piastrelle in ceramica effetto ossido di ferro.

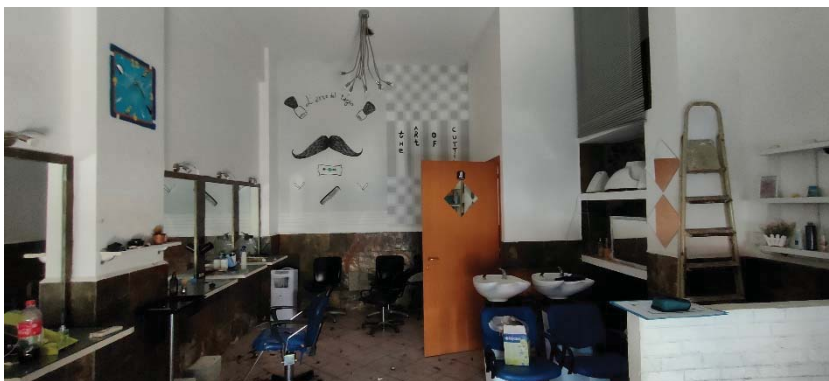


Foto 1: locale negozio



Foto 2: locale negozio



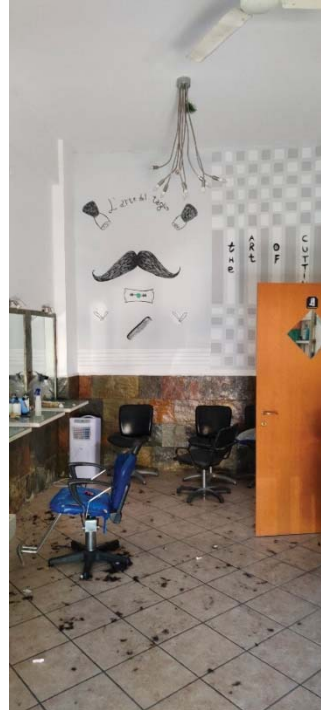


Foto 3: locale negozio



Foto 4: locale negozio lato ingresso

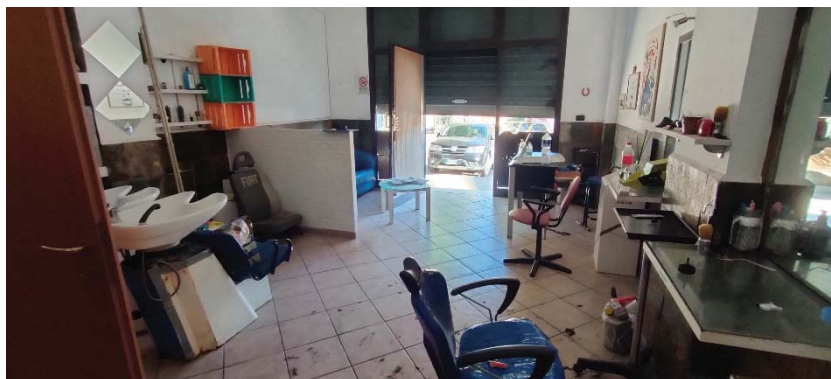


Foto 5: locale negozio lato ingresso



Sulla parte Nord, in posizione di fondo, vi è un **bagno (1,76 m²)**: esso si presenta in ottimo stato, i pavimenti e le piastrelle dei muri sino ad una altezza di circa 1,00 m sono il proseguimento del vano precedente, oltre così come per la restante parte rifinita con pittura di colore bianco. L'infisso interno è di tipo porta, in legno tamburato colore marrone e di discreta qualità, mentre l'infisso esterno è di tipo finestra a vasistas ad un'anta, in alluminio e vetro singolo.



Foto 6: locale wc

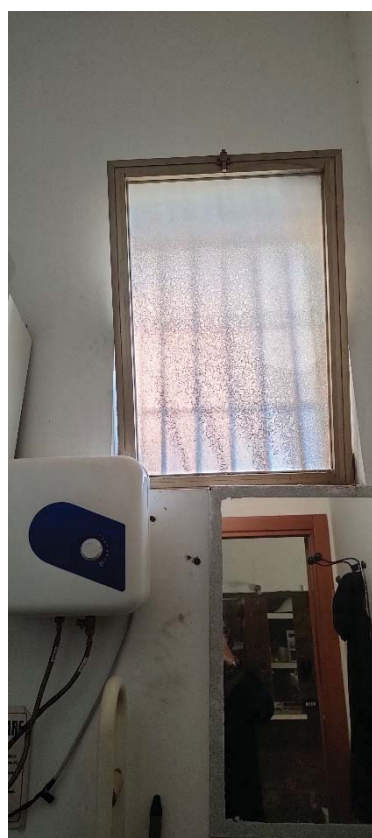


Foto 7: locale wc

I pezzi sanitari così come la rubinetteria sono di discreta qualità e in discreto stato di conservazione.

L'impianto idrico ed elettrico sono stati adeguati e realizzati sotto traccia; questo ultimo presenta interruttori e placchette in plastica colore grigio antracite. Si riscontra l'assenza di alcuni elementi di protezione quali tappi delle scatole di derivazione e terminali alla linea elettrica dismessa in alcuni punti.





Foto 8: esterno lato via servi di maria

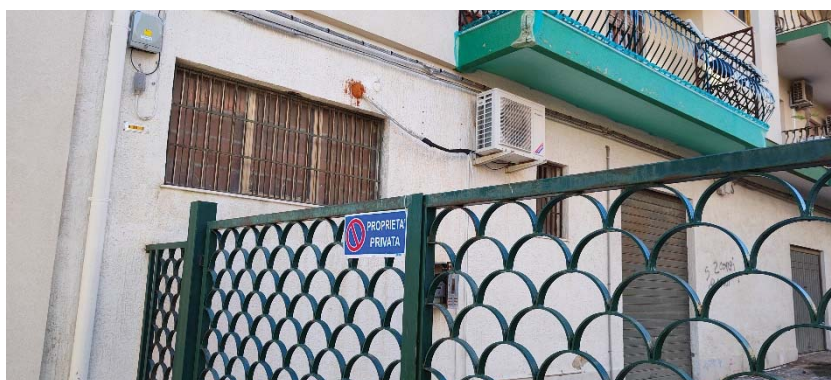


Foto 9: esterno lato cortile interno Nord

Degli impianti idrico ed elettrico non si hanno notizie circa il rilascio da parte delle rispettive ditte installatrici, della dichiarazione di conformità alla regola dell'arte ai sensi della L. 46/90 e/o del DM 37/08. Quanto attiene agli impianti di riscaldamento/condizionamento, è presente un climatizzatore di tipo fisso con unità esterna mentre per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico ad accumulo ed uno scaldacqua a gas naturale.

Procedendo ad una descrizione dell'esterno, la **facciata** dell'edificio si presenta al piano terra rivestita sino ad una altezza di circa 3,00 m con lastre in pietra naturale colore bianco e restante parte di muro con intonaco e pittura colore beige chiaro. L'infisso è del tipo a porta a tre ante in alluminio colore bronzo e pannelli vetrati, oltre ad una saracinesca in acciaio zincato con apertura assistita da motore elettrico.

Il marciapiede è abbastanza largo e rivestito con piastrelle quadrate in cemento; nella parte laterale a Nord presenta una leggera rampa di salita, nonostante l'unità non sia predisposta per l'accesso dedicato a persone a ridotte capacità motorie avendo al suo ingresso, un gradino abbastanza marcato.



III. Stato di possesso degli immobili

Al sig. XXXXXXXX l'immobile è pervenuto giusto atto di compravendita a rogito Dott. Emanuele Pensavalle in data 12/05/2003 n. rep. 54840 n. racc. 5958 e trascritto a Siracusa in data 14/05/2003 al n. part 6389 e n. reg gen 8543.

Al momento del sopraluogo l'unità oggetto di pignoramento non risultava occupata da terzi.

IV. Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

La recente legge di riforma del condominio (Legge 11 dicembre 2012 n. 220) ha innalzato ad otto il numero minimo di condomini necessari alla nomina obbligatoria dell'amministratore; dall'altro è anche vero che la mancata nomina dell'amministratore, o la cancellazione di tale figura a seguito di delibera assembleare, non significa che vengano meno gli obblighi, anche di natura fiscale, del condominio.

Da quanto emerso da ricerche documentali risulta esser stato nominato un amministratore esterno per la gestione del condominio. Trattandosi di un'unità immobiliare inserita in un contesto in cui sono costituite parti comuni con altri immobili e/o soggetti, sono previste formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale quali le quote di partecipazione alle spese per lavori di ristrutturazione o altro inerente le parti comuni.

Dalla verifica del "Piano paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14-17, D.A. n.98 dell'1 febbraio 2012", sono emersi vincoli di natura archeologica:



Legenda

Vincoli Archeologici art.10 D.lgs. 42/2004 (ex1089/39)



D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. a)

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico ex art. 136, D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. b) -
aree di cui all'art. 142

Territori costieri compresi entro i 300 m. dalla battigia - comma 1, lett.a)

Territori contermini ai laghi compresi in una fascia di 300 m. dalla battigia - comma 1, lett. b)

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m. - comma 1, lett. c)

Aree protette (Riserve) - comma 1, lett. f)

Territori ricoperti da boschi o sottoposti a vincolo di rimboschimento - comma 1, lett. g)

Aree e siti di interesse archeologico - comma 1, lett. m)

D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. c)

Ulteriori immobili ed aree specificatamente individuati a termini dell'art.136 e sottoposti a tutela dal Piano Paesaggistico

Paesaggi Locali



Limiti comunali



Le formalità che resteranno a carico dell'acquirente, sono quindi:

- **carattere urbanistico** quello dovuto all'ubicazione dell'immobile all'interno delle zone B3.2 del PRG, per la quale l'esecuzione di interventi edilizi è subordinata al rispetto del Titolo III Capito I, art. 13 (par. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA, I).
- **carattere paesaggistico/archeologico** nessuno.
- **carattere condominiale:** spese di gestione delle parti comuni.



V. Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita sono, così come riportato da visura ipotecaria (Allegato 2):

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:

1. TRASCRIZIONE del 14/02/2002 - Registro Particolare 1781 Registro Generale 2392 Pubblico ufficiale GRASSO FRANCESCO Repertorio 83225 del 11/02/2002 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
2. TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 6389 Registro Generale 8543 Pubblico ufficiale PENSAVALLE EMANUELE Repertorio 54840/5958 del 12/05/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 1171 Registro Generale 8544 Pubblico ufficiale PENSAVALLE EMANUELE Repertorio 54841/5959 del 12/05/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
 1. Comunicazione n. 45 del 05/07/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/05/2007.
 2. Cancellazione totale eseguita in data 11/07/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
4. ISCRIZIONE del 17/05/2007 - Registro Particolare 2747 Registro Generale 12251 Pubblico ufficiale GERVASI SALVATORE MARIA Repertorio 236602/11623 del 14/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
5. TRASCRIZIONE del 06/06/2017 - Registro Particolare 5978 Registro Generale 8097 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 11805/2017 del 20/04/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile che saranno cancellate:

1. ISCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 1171 Registro Generale 8544 Pubblico ufficiale PENSAVALLE EMANUELE Repertorio 54841/5959 del 12/05/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
 1. Comunicazione n. 45 del 05/07/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/05/2007.
 2. Cancellazione totale eseguita in data 11/07/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)



2. ISCRIZIONE del 17/05/2007 - Registro Particolare 2747 Registro Generale 12251 Pubblico ufficiale GERVASI SALVATORE MARIA Repertorio 236602/11623 del 14/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. TRASCRIZIONE del 06/06/2017 - Registro Particolare 5978 Registro Generale 8097 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 11805/2017 del 20/04/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

VI. Regolarità edilizia ed urbanistica

Con istanza del 09/12/1959 prot. n. 71805 (Allegato 6) xxxxx a nome della “xxxxxi” chiedeva che il progetto di costruzione venisse sottoposto all’esame della commissione edilizia. Con parere prot. n. 79806 del 09/12/1959 (Allegato 7) il progetto (Allegato 8) veniva dichiarato conforme alle norme del PRG.

Circa la richiesta ed il rilascio di eventuale certificato di Agibilità/Abitabilità non si hanno notizie in merito e nessun documento era presente all’interno della pratica del suddetto immobile, né risalente ai tempi della costruzione né in epoche successive.

VII. Irregolarità edilizie ed urbanistiche

Dal confronto della planimetria castale (Allegato 9) e del progetto n. 172/59 (Allegato 8) con lo stato di fatto rilevato da sopralluogo (Allegato 10), l’immobile non presenta difformità tali da richiedere un nuovo titolo edilizio e/o la variazione catastale. Si evidenzia soltanto la realizzazione di una libreria in cartongesso e la chiusura, con parete in foglio di laterizio, dell’infisso finestra del vano negozio. Tale modifica non rappresenta una irregolarità poiché esternamente l’infisso risulta visibile.

VIII. Attestazioni energetiche

Per l’unità in questione non è stato redatto alcun attestato di certificazione energetica (ACE) o attestato di prestazione energetica (APE).

L’affermazione trova fondamento in quanto:

- non è allegato alcun attestato all’atto di vendita dell’immobile;
- l’attuale proprietaria ha riferito di non averne mai richiesto la redazione;



- da interrogazione del “CEFA - Catasto energetico fabbricati” della Regione Sicilia, per i dati catastali dell’immobile non è rilasciabile alcun attestato (Allegato 11).

Ai sensi del D.Lgs. 192/05 l’attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell’edificio o dell’unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell’edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e al D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l’attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell’anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all’articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all’attestato di prestazione energetica.

Durante la fase di sopralluogo è emerso (annotato nel verbale di sopralluogo) che ***l’immobile risulta essere provvisto di impianti e che questi non sono stati censiti al catasto regionale***, ai sensi del decreto del dirigente generale del Dipartimento regionale dell’energia dell’1 marzo 2012 n. 71.

L’esperto ha provveduto quindi alla redazione del sopracitato Attestato (Allegato 12) ed alla trasmissione al relativo portale.

IX. Valutazione del bene

La valutazione del bene è stata condotta con il metodo di “Stima per comparazione con i prezzi di mercato: Stima di un fabbricato per PUNTI DI MERITO”

Le fasi per questo tipo di indagine, sono le seguenti:

- Rilevazione del valore di riferimento;
- Individuazione delle caratteristiche influenti sul valore;
- Attribuzione di un punteggio (coefficiente) a ciascun stato delle caratteristiche;
- Calcolo del coefficiente globale;
- Stima del valore dell’immobile

Si identifica un ***valore unitario*** di compravendita di un immobile che può essere considerato di riferimento (VAL RIF), scelto in virtù delle sue caratteristiche di normalità (“max frequenza” nell’area



presa in esame; oppure, meno spesso, per “max valore”) e successivamente si definiscono le caratteristiche che influiscono sul valore dell’immobile (posizionali, strutturali, tecnologiche, produttive ecc.). Per comodità i *coefficienti* relativi alla **zona** verranno indicati con α_i mentre quelli relativi all’**edificio** β_i ed all’**unità** nel suo intrinseco γ_i . In rosso sono evidenziati i coefficienti adottati per l’edificio oggetto di valutazione.

Alle possibili modalità di espressione di ogni caratteristica è assegnato un punteggio proporzionale all’influenza sul valore: il coefficiente 1 è attribuito allo stato “di riferimento”, mentre coefficienti di valore inferiore (o superiore) sono accoppiati a modalità destinate a causare deprezzamenti (o apprezzamenti) rispetto al valore di riferimento.

Si procede quindi a calcolare il *coefficiente globale (CG)*, rappresentato dal prodotto di tutti i coefficienti assegnati all’immobile e si stima l’immobile moltiplicando

$$\text{VAL CORR } [\text{€}/\text{m}^2] = \text{VAL RIF } [\text{€}/\text{m}^2] \times \text{CG}$$

Successivamente si moltiplica questo valore corretto per la superficie commerciale, ottenendo così il *valore dell’immobile*

$$\text{VAL IMMOBILE } [\text{€}] = \text{VAL CORR } [\text{€}/\text{m}^2] \times \text{SUP COMM } [\text{m}^2]$$



Coefficienti di zona α_i

ZONA - Coeff. posizionale α_1				ZONA - Coeff. funzionale α_2																																	
Caratteristica		Distanza misurata	α_1	Funzione	Tipo	Presenza +	Presenza -																														
Centralità				POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale																																	
Calcolo distanza: misura del percorso più breve (attraverso le infrastrutture disponibili) dalla zona dove si trova l'immobile al centro	d < 100 m		1,092	Primaria	Fognatura	1,000	0,872																														
	101 m < d < 300 m		1,043		Adduzione idrica	1,000	0,853																														
	301 m < d < 500 m		1,022		Linea elettrica	1,000	0,875																														
	501 m < d < 1,00 Km		1,012		Telefono	1,000	0,950																														
	1,01 Km < d < 3,00 Km		1,006		Gas	1,000	0,950																														
Vicinanza				Secondaria	Scuole	1,008	1,000																														
Calcolo distanza: misura del percorso più breve (attraverso le infrastrutture disponibili) dalla zona a un eventuale elemento di pregio individuato.	d < 10 m		1,063		Giardini	1,018	0,998																														
	11 m < d < 30 m		1,042		Linee di autobus	1,000	0,954																														
	31 m < d < 50 m		1,028		Stazione ferroviaria	1,011	1,000																														
	51 m < d < 100 Km		1,012		Metropolitana	1,013	1,000																														
	101 m < d < 500 m		1,006		Musei	1,008	1,000																														
	501 m < d < 1,00 Km		1,003		Uffici pubblici	1,014	1,000																														
Oltre i 3,01 Km		1,000	Posto di polizia		1,009	1,000																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">ZONA - Coeff. estetico α_3</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">Proprietà estetica</th> <th style="text-align: center;">Presenza +</th> <th style="text-align: center;">Presenza -</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Caratteristiche estetiche di Visuale</td> </tr> <tr> <td>Elemento naturale predominante</td> <td style="text-align: center;">1,033</td> <td style="text-align: center;">1,000</td> </tr> <tr> <td>Panoramicità generale</td> <td style="text-align: center;">1,061</td> <td style="text-align: center;">1,000</td> </tr> <tr> <td>Elemento artificiale predominante</td> <td style="text-align: center;">0,954</td> <td style="text-align: center;">1,001</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Caratteristiche estetiche di Fruizione Diretta</td> </tr> <tr> <td>Parco o verde fruibile nella zona</td> <td style="text-align: center;">1,012</td> <td style="text-align: center;">1,000</td> </tr> <tr> <td>Scorci caratteristici ambientali</td> <td style="text-align: center;">1,068</td> <td style="text-align: center;">1,000</td> </tr> <tr> <td>Strutture artificiali da attraversare</td> <td style="text-align: center;">0,936</td> <td style="text-align: center;">1,002</td> </tr> </tbody> </table>				ZONA - Coeff. estetico α_3			Proprietà estetica	Presenza +	Presenza -	Caratteristiche estetiche di Visuale			Elemento naturale predominante	1,033	1,000	Panoramicità generale	1,061	1,000	Elemento artificiale predominante	0,954	1,001	Caratteristiche estetiche di Fruizione Diretta			Parco o verde fruibile nella zona	1,012	1,000	Scorci caratteristici ambientali	1,068	1,000	Strutture artificiali da attraversare	0,936	1,002	Terziaria	Negozi e superm.	1,000	0,872
				ZONA - Coeff. estetico α_3																																	
				Proprietà estetica	Presenza +	Presenza -																															
				Caratteristiche estetiche di Visuale																																	
				Elemento naturale predominante	1,033	1,000																															
Panoramicità generale	1,061	1,000																																			
Elemento artificiale predominante	0,954	1,001																																			
Caratteristiche estetiche di Fruizione Diretta																																					
Parco o verde fruibile nella zona	1,012	1,000																																			
Scorci caratteristici ambientali	1,068	1,000																																			
Strutture artificiali da attraversare	0,936	1,002																																			
Impianti sportivi	1,000	0,853																																			
Cinema e teatri	1,000	0,875																																			
Circoli e ritrovi	1,000	0,950																																			
NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale																																					
Primaria	Tralicci elettrici	0,972	1,000																																		
	Depuratori	0,989	1,000																																		
	Centrali di energia	0,930	1,000																																		
Secondaria	Cimiteri	0,983	1,000																																		
	Binari ferroviari	0,988	1,000																																		
	Aeroporti	0,980	1,000																																		
	Ospedali	0,992	1,000																																		
Terziaria	Carceri	0,982	1,000																																		
	Discoteche	0,994	1,000																																		
	Stadio	0,990	1,000																																		
Industrie	0,882	1,000																																			

Coefficienti dell'edificio β_i

EDIFICIO - Coeff. funzionale β_1				EDIFICIO - Coeff. estetico β_2			
Impianto	Casi speciali	Presenza +	Assenza -	Elemento	Mediocre	Pregevole	Artistico
Elettrico		1,000	0,988	Estetica delle facciate	0,989	1,000	1,011
Idrraulico		1,000	0,985	Decorazioni e ornamenti	0,995	1,000	1,005
Gas		1,000	0,992	Estetica delle scale	1,000	1,003	1,006
Riscaldamento		1,002	1,000	Estetica del portone	1,000	1,001	1,002
Telefonico		1,002	1,000	Composizione architettonica	0,995	1,005	1,010
Citofonico		1,000	0,999				
Condizionamento		1,005	1,000				
Ascensore		1,002	1,000				
Piscina		1,002	1,000				
Giardino	Area inferiore 2000 m ²	1,000	0,970				
Parco	Area superiore 2000 m ²	1,003	1,000				



EDIFICIO - Coeff. di conservazione β_3				
Lavori da eseguire	Nulla	Basso	Medio	Totale
Elemento facciata				
Conservazione intonaco	1,000	0,997	0,992	0,988
Tinteggiature facciate	1,000	0,999	0,997	0,995
Tinteggiature ringhiere	1,000	0,998	0,996	0,994
Stato dei frontalini	1,000	0,997	0,992	0,988
Elemento tetto piano				
Stato impermeabilizzazione	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato pavimentazione	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993
Elemento tetto a falde				
Stato manto di copertura	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato orditura	1,000	0,995	0,993	0,991
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993
Elemento edificio strutture				
Stato fondazioni	1,000	0,990	0,970	0,950
Stato pilastri o muri portanti	1,000	0,990	0,970	0,950
Elemento edificio impianti				
Riscaldamento	1,000	0,999	0,990	0,980
Citofono o videocitofono	1,000	0,999	0,991	0,984

Coefficienti dell'Unità immobiliare γ_i

UNITA' - Coeff. di conservazione γ_1					UNITA' - Coeff. estetico γ_2				ZONA - Coeff. posizionale γ_3	
Aspetto funzionale	Scarsa	Media	Buona	Ottima	Caratteristica	Brutta	Normale	Bella	Proprietà estetica prevalente	
Illuminazione	0,980	1,000	1,000	1,018	Portone ingresso	0,996	1,000	1,004	Caratteristiche estetiche di Visuale	
Ventilazione	0,980	1,000	1,010	1,018	Porte interne	0,992	1,000	1,008	Strada	1,000
Insolazione	0,990	1,000	1,009	1,015	Tinte e decori	0,993	1,000	1,009	Giardino	1,003
Dimensioni ambienti	0,990	1,000	1,009	1,016	Pavimentazioni	0,973	1,000	1,020	Piazza	1,001
Disposizione ambienti	0,970	1,000	1,023	1,038	Piastrelle pareti bagno	0,995	1,000	1,005	Veduta aperta	1,004
Assenza zone morte	0,994	1,000	1,004	1,008	Piastrelle pareti cucina	0,995	1,000	1,005	Corte interna	0,991
Ambienti di deposito	0,990	1,000	1,007	1,012	Rubinetteria	0,999	1,000	1,002	Muri o muraglioni	0,990
Qualità servizi	0,970	1,000	1,018	1,026	Infissi	0,991	1,000	1,009		
Qualità cucina	0,980	1,000	1,014	1,023	Scuri	0,997	1,000	1,003		
Classe energetica alloggio	0,894	1,000	1,112	1,143						



ZONA - Coeff. dimensionale γ_4		EDIFICIO - Coeff. di conservazione γ_5			
Taglio dimensionale		Opere	Descrizione	Quantità	
$S < 40,00 \text{ m}^2$	1,015	Demolizioni			
$41,00 \text{ m}^2 < S < 50,00 \text{ m}^2$	1,008	Pareti	Quattro pareti	40 m ²	0,9990
$51,00 \text{ m}^2 < S < 60,00 \text{ m}^2$	1,005	Pavimenti	Una stanza	12 m ²	0,9992
$61,00 \text{ m}^2 < S < 80,00 \text{ m}^2$	1,000	Rivestimenti	Una parete	8 m ²	0,9995
$81,00 \text{ m}^2 < S < 100,00 \text{ m}^2$	0,999	Rimozione	Elementi fatiscenti	n. 5	0,9997
$101,00 \text{ m}^2 < S < 120,00 \text{ m}^2$	0,997	Intonaci	Su parete	40 m ²	0,9991
$121,00 \text{ m}^2 < S < 150,00 \text{ m}^2$	0,995	Ricostruzioni			
$151,00 \text{ m}^2 < S < 180,00 \text{ m}^2$	0,990	Pareti	Quattro pareti	40 m ²	0,9996
Oltre i 180,00 m ²	0,985	Pavimenti	Una stanza	12 m ²	0,9997
		Rivestimenti	Una parete	8 m ²	0,9998
		Intonaci	Su parete	40 m ²	0,9998
			Ripresa, lisciatura e scorticatura		0,9999
		Tinteggiature	Quattro pareti	40 m ²	0,9999
		Finestre	Posa finestre	3 m ²	0,9980
			Solo verniciatura	3 m ²	0,9995
		Porte	Posa infisso	2 m ²	0,9990
			Solo verniciatura	2 m ²	0,9998
		Opere speciali	Ringhiere, blindatura porta, inferriate etc.	cad	0,9990
		Elettrico	Rifacimento completo	100 punti	0,990
			Singolo punto completo	1 punto	1,000
		Idraulico	Rifacimento completo	6 punti	0,922
			Singolo punto completo	1 punto	0,987
		Riscaldamento	Rifacimento completo, caldaia e sanitari	100 punti, cld	0,967
			Singolo elemento sanitario	1 punto	1,000
			Cambio caldaia	1 caldaia	0,978
		Fognario	Impianto composto da colonne e collettori	cad	0,987



Facendo riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per negozi in normale stato di conservazione per il II Semestre dell'anno 2021, il valore medio di vendita è di 1500 Euro/m² (Immagine 4).

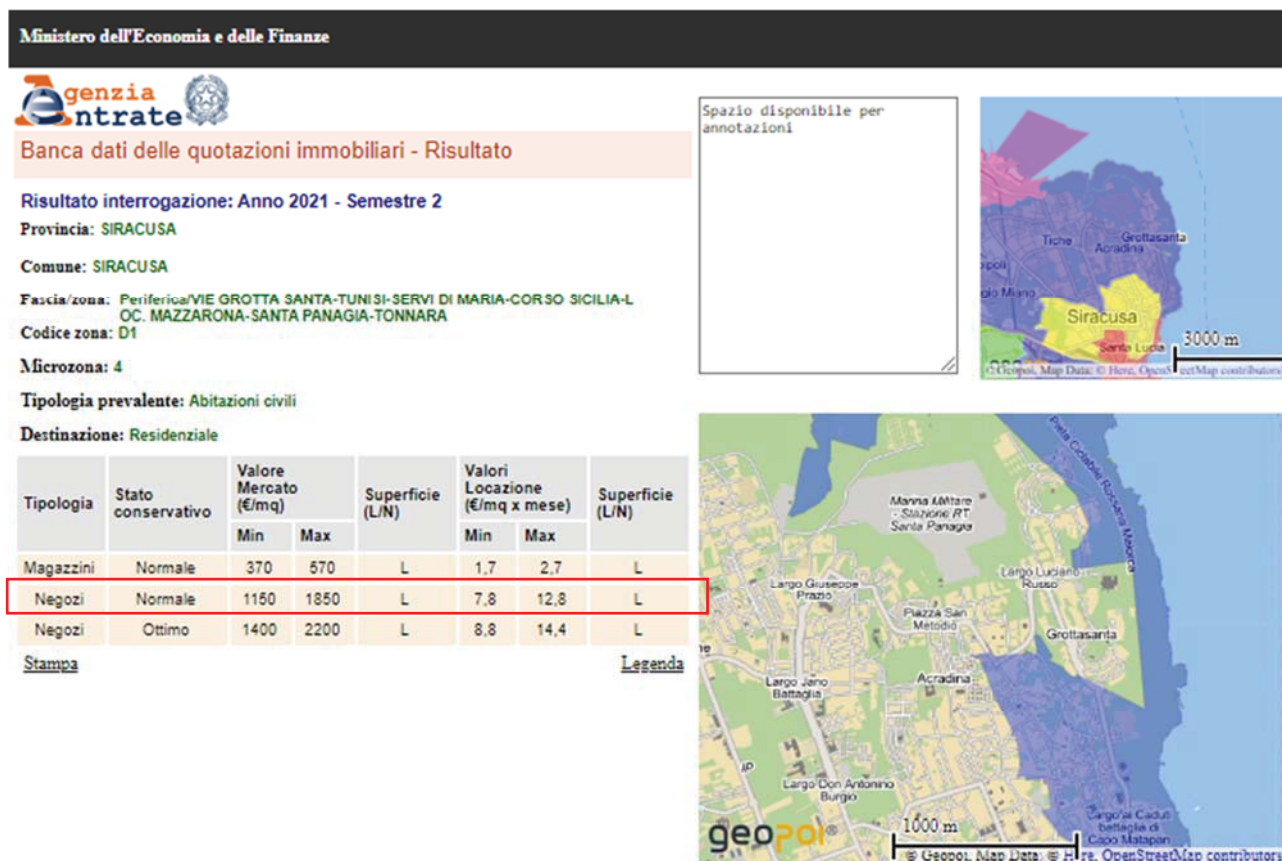


Immagine 4: Quotazione immobiliare Agenzia delle entrate

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale.

Il valore di riferimento che l'Esperto valutatore ha deciso di prendere in considerazione dopo diverse analisi dell'offerta e della domanda immobiliare del mercato attuale è invece paria a:

VAL MEDIO RIF 1400,00 €/m²

che moltiplicato per il coefficiente globale

Coefficiente Globale (CG) 0,891

determina il valore corretto di valutazione, per l'immobile oggetto di stima ed il suo stato conservativo:

VAL CORRETTO	1247,01 €/m ²
--------------	--------------------------

Moltiplicato il valore corretto per la superficie commerciale determinata

Superficie Comm.le	42,53 m ²
--------------------	----------------------

Si determina il **Valore Stimato** dell'immobile pari a:

VAL IMMOBILE	53.035,34 €
--------------	-------------

Volendo confrontare il valore ottenuto con un altro metodo di stima, si procede alla stima per capitalizzazione del reddito riferita alla valutazione dei prezzi dei canoni di affitto applicabili ad immobili simili a quello da valutare, aventi le medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.

Il valore di mercato del bene oggetto di stima V_m si ottiene dalla formula

$$V_m = R_b / r$$

dove

R_b = rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima

r = saggio di redditività

Si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile rispetto ai canoni attuati nel territorio di

Canone mensile	400,00 €/mese
----------------	---------------

quindi:

Canone annuale	4.800,00 €/anno
----------------	-----------------

a cui andrà detratto circa il 25% per oneri, tasse, etc. Il reddito netto annuo sarà quindi:

Canone netto	3.600,00 €/anno
--------------	-----------------

Considerando un saggio di capitalizzazione del 7,00% si ha:

VALORE IMMOBILE	51.428,57 €
-----------------	-------------



valore molto prossimo a quello ottenuto con la stima per punti di merito.

Confrontando e mediando i due valori si ottiene:

VALORE IMMOBILE "Stima per punti"	53.035,34 €
VALORE IMMOBILE "Cap.ne Reddito"	51.428,57 €
VALORE MEDIO	52.231,96 €

X. Divisibilità del bene

Trattandosi l'unità pignorata di un bene indivisibile in natura ed in ragione della proprietà esclusiva, non occorre ripartire il valore di stima in precedenza determinato:

- Xxxxxxx xxxxxxxxx: Quota 1/1 di 52.231,96 €



5. ALLEGATI

Alla presente relazione vengono allegati:

Allegato 1 verbale sopralluogo	31
Allegato 2: visura ipotecaria	31
Allegato 3: visura catastale storica.....	31
Allegato 4: “Comunicazione alle parti inizio operazioni peritali”	31
Allegato 5: “Comunicazione al procuratore del creditore procedente inizio operazioni peritali”	32
Allegato 6 richiesta autorizzazione	32
Allegato 7 parere.....	32
Allegato 8 progetto 59.....	32
Allegato 9 planimetria catastale.....	32
Allegato 10 rilievo	33
Allegato 11 visura ape.....	33
Allegato 12 ape	33
Allegato 13 raccomandata trasmissione relazione.....	33
Allegato 14 pec trasmissione relazione.....	34
Allegato 15 lettera di accompagnamento.....	34

6. INVIO ALLE PARTI

L’esperto valutatore si è adoperato a far pervenire alla parte eseguita mezzo Raccomandata (Allegato 13) ed al procuratore mezzo pec (Allegato 14) copia della presente relazione seguita da Lettera di Accompagnamento (Allegato 15) in cui si invitano le SS.LL. a far pervenire eventuali note.



GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

L'Esperto Valutatore a conclusione della presente dichiara che l'unità immobiliare ad uso commerciale sita a Siracusa (SR) via Servi di Maria civico 61 pianto terra, meglio censita al NCEU di Siracusa (SR) al Fg 32 particella n. 270 sub 27 ha, salvo elementi a me sconosciuti, come più probabile valore di mercato di 52.231,96 €

Avendo espletato il mandato ricevuto si consegna la presente relazione che si compone di n. 60 pagine fino alla firma e dagli allegati, elencati al paragrafo 5 di pag 28.

Si resta a completa disposizione, anche dell'ill.mo G.E., per ogni eventuale chiarimento in merito.

Siracusa, 09/06/2022


(Luogo e data)

L'ESPERTO
(Ing. Ciro VECCHIO)



SCHEDA RIEPILOGATIVA

DATI GENERALI

Regione	Sicilia			
Comune:	Siracusa	Provincia	Siracusa	
Via	Servi di Maria			
Numero civico	61	CAP	96100	
Zona	Centro abitato			
Latitudine	37.087709	Longitudine	15.29229	
Classe Energetica	G	kWh/m ² anno		

DATI CATASTALI

Piano	Foglio mappa	Particella	Sub	Cat	Rendita catastale
T	32	270	27	C/1	€ 139,44

SUPERFICI

Denominazione	Sup. netta [m ²]	Sup. lorda [m ²]	Sup. comm.le [m ²]	Giudizio di conservazione
Negozio	32,85	42,53	42,53	Buono

PROPRIETA'

Nome e Cognome	Data di nascita	Luogo di nascita	Proprietà	Atto di provenienza
XXXXXXXX XXXXXXXXXX	XXXX	XXXXX (XXX)	Proprietà per 1/1	Atto di compravendita del 12/05/2003 Pubblico ufficiale PENSVALLE EMANUELE Sede SIRACUSA (SR) n. rep. 54840 n racc. 5958 e trascritto a Siracusa in data 14/05/2003 al n. part 6389 e n. reg gen 8543 dalla sig.ra XXXXX

VINCOLI

Carattere	Tipo	Stato
Urbanistico	Prg Comune di Siracusa zona B3.2 art 21	Non eliminabile
Storico artistico	Nessuno	Nessuno
Iscrizione	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo	Eliminabile
Trascrizione	Atto esecutivo di pignoramento	Eliminabile

REGOLARITA'

Tipo	Stato	Difformità	Sanabilità	Costi
Urbanistica	Regolare	Nessuno	-	-
Catastale	Regolare	Nessuno	-	-

LAVORI - MANUTENZIONE

Tipo	Stato	Difformità	Costi
Non necessari	-	-	-

Metodologia	Sup lorda [m ²]	Val medio di rif [€/m ²]	Coeff Glob (CG)	Val corretto [€/m ²]	Valore immobile [€]
Stima per punti di merito	42,53	1400,00	0,891	1247,01	53.035,34
Stima per cap.ne reddito	42,53				51.428,57
					52.231,96

