

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. **297/2019 R.E.I.**

contro

**RELAZIONE DI PERIZIA**

**TECNICO-ESTIMATIVA**

C.T.U. Arch. Francesco Infantino

Via Paolo Farina, 66

96010 Palazzolo Acreide

(Cell.389/0798348)

(PEC [francesco.infantino@archiworldpec.it](mailto:francesco.infantino@archiworldpec.it))

Palazzolo Acreide, 13/08/2020

Il sottoscritto Arch. Francesco Infantino, nato a Palazzolo Acreide il 09/08/1965 ed ivi residente in c.da Porticaletto s.n.c. con studio in via Paolo Farina 66, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 284, avendo ricevuto incarico come C.T.U. dal G.E.I. Dott.ssa Concita Cultrera, con regolare nomina del 22/02/2020, ed avendo accettato l'incarico e prestato giuramento di rito il 26/02/2020, si pregia di redigere la presente perizia di stima degli immobili oggetti dell'esecuzione immobiliare promossa da \_\_\_\_\_, rappresentata e difesa dall'Avvocato Igino \_\_\_\_\_ con studio in Siracusa (SR), via \_\_\_\_\_ nei confronti del Signor \_\_\_\_\_ ed ivi residente \_\_\_\_\_.

In particolare al C.T.U. è affidato il compito di:

- I. provvedere all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- II. provvedere 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.** provvedere alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

Successivamente, il C.T.U. dovrà redigere tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

**I.** l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

**II.** una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

**III.** l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione,

affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

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

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

**i.** *quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri rea-*

*li, obbligazioni porppter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

*ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*

- iscrizioni di ipoteche;*
- trascrizioni di pignoramenti;*

*iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- pendenze di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

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

del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

**VIII.** l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;

d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

**IX.** la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene

venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore 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;

- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

**X.** nel caso della quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere

separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

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

In osservanza a tali quesiti il C.T.U. ha dato seguito all'incarico conferitogli, controllando la completezza della documentazione fornitagli dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa (ai sensi dell'art. 567, comma II del c.p.c) e provvedendo contestualmente a reperire presso l'ufficio del catasto le visure aggiornate dei beni oggetti di stima, lo stralcio planimetrico della zona in cui ricadono i beni e le planimetrie (allegati 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h) per identificare correttamente gli immobili e presso l'ufficio Urbanistico di Floridia, nel quale territorio i beni ricadono, altre importanti informazioni documentali per verifiche di tipo architettonico-urbanistico. Successivamente ha ritenuto opportuno organizzare un so-

sopralluogo nell'immobile in questione, secondo gli accordi con il custode, avvocato Andrea Bianca, fissandone l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **08/06/2020** alle ore **15:30**.

Al sopralluogo presenziava il Sig. oltre al custode avvocato Andrea Bianca.

Nel corso delle indagini è stata effettuata un'attenta ispezione visiva che ha necessitato di un suppletivo rilievo strumentale dell'immobile per la verifica dimensionale; a supporto di ciò è stato inoltre eseguita un'accurata documentazione fotografica (allegato 2) ed infine il custode ha redatto un verbale di sopralluogo sottoscritto dalla parte (allegato 3).

Alla luce delle indagini effettuate, dei rilievi eseguiti e delle informazioni reperite è possibile affermare quanto segue.

**I. + II. Identificazione dei beni pignorati e rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento:**

I beni pignorati sono stati esattamente individuati nella documentazione già in possesso del Tribunale di Siracusa (atto di pignoramento immobiliare, n°3850 di repertorio, del 10/10/2019, nota di trascrizione nei registri immobiliari di Siracusa del

26/11/2019); tali beni consistono in;

edificio a tre livelli sito in Floridia, via Giorgio Amendola angolo via Filippo Turati, individuato al catasto fabbricati come segue:

- al foglio 19, particella 1342 sub 1 (piano T-Sott), categoria C/6, classe 2, consistenza 106 mq., Superficie Catastale 106 mq, rendita €. 240,88,

- al foglio 19, particella 1342 sub 3 (piano T), categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale 218 mq, rendita €. 3658,48,

- al foglio 19, particella 1342 sub 4 (piano 1), categoria: in corso di definizione,

- al foglio 19, particella 1342 sub 5 (piano 2), categoria: lastrico solare.

### **III. Formazione di lotti di vendita:**

I beni oggetti della presente relazione, esaminati gli atti d'ufficio e dagli accertamenti eseguiti, escludendo il lastrico solare (particella 1342 sub 5) ed il vano scala che saranno considerati come: bene comune non censibile, possono essere divisi, senza bisogno di realizzare altre opere o frazionamenti, in **tre** lotti di vendita come appresso identificati:

COMUNE DI FLORIDIA

**LOTTO 1)**

- a)** foglio 19, particella 1342 sub 1; autorimes-  
sa,

**LOTTO 2)**

- a)** foglio 19, particella 1342 sub 3; abitazio-  
ne,

**LOTTO 3)**

- a)** foglio 19, particella 1342 sub 4; abitazione  
in corso di definizione.

**RELAZIONE DI STIMA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

**LOTTO 1**

**I.+ II. Esatta, individuazione e descrizione complessiva e sintetica del bene:**

L'immobile in oggetto, identificato come "LOTTO 1", è un autorimessa situata al piano seminterrato di un fabbricato residenziale a tre livelli, ubicato in via Giorgio Amendola nel comune di Floridia.

Il fabbricato confina sui lati; ovest e nord con altre proprietà, sul lato sud con via Filippo Turati e sul lato est con la via Giorgio Amendola dalla quale si ha accesso all'autorimessa.

L'unità immobiliare è individuata con le seguenti coordinate topografiche G.P.S.: latitudine 37,088758°, longitudine 15,158856°.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è composto dalla seguente unità immobiliare catastale individuata al catasto fabbricati come segue:

**a)** al foglio 19, particella 1342 sub1 (piano T-S), categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 106, rendita €. 240,88.

Costruttivamente l'immobile è realizzato con struttura in cemento armato, setti murari di contenimento al piano seminterrato e solai in latero-cementizio gettati in opera di spessore al finito di 25

cm. circa. Le tamponature esterne sono realizzate con blocchi di pietra calcarea, al piano seminterrato e doppia fila di mattoni forati, a formare una camera d'aria per uno spessore di 30 cm. circa ai piani superiori. Le tramezzature interne sono realizzate con laterizi forati disposti su un'unica fila per uno spessore massimo di 10 cm.

La copertura è a solaio piano praticabile a terrazzo con accesso dal corpo scala.

Esternamente il fabbricato si presenta non rifinito e con un solo strato di intonaco al piano seminterrato e primo mentre le pareti dei piani superiori sono senza intonaco.

In riferimento alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa si relaziona quanto segue.

L'abitazione al piano terra e l'autorimessa sono forniti degli impianti; elettrico, idrico e fognario.

L'impianto elettrico risulta funzionante.

L'ingresso principale, all'autorimessa, è dalla via Giorgio Amendola, con il vano scala che conduce ai due piani abitativi, al piano terrazzo e all'autorimessa nel seminterrato.

Il locale autorimessa ha accesso veicolare dalla rampa da via Giorgio Amendola. Internamente, di

spazio ampio, si presenta con le pareti pitturate e parecchie macchie di umido dovute alle pareti contro-terra.

La pavimentazione è in cemento grezzo lisciato.

La superficie lorda è di mq. 120,63 mentre quella utile è pari a mq. 107,75.

Si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale ragguagliata.

Ambiente	Mq	Coeff.	Superficie commerciale
Autorimessa	107,75	1,0	107,75
SOMMANO			107,75

### **III. Stato di possesso del bene:**

Allo stato attuale l'immobile risulta di proprietà, per intero, del sig. \_\_\_\_\_ secondo;

l'atto di compra-vendita stipulato in data

\_\_\_\_\_, repertorio n° \_\_\_\_\_, dal Notaio \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ (allegato 4), trascritto il \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_

ai nn. \_\_\_\_\_

Esso è attualmente occupato dallo stesso su indicato proprietario insieme \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_

### **IV. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

Non sono presenti formalità, vincoli o oneri sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.

**V. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati**

**o che comunque risulteranno non opponibili al-**

**l'acquirente:**

Dalle risultanze degli atti consultati e dagli atti  
forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa  
risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**I. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;**

- domande giudiziali e altre trascrizioni: *nessuno,*

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di  
cubatura: *nessuno,*

- altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivan-  
ti da regolamenti condominiali: *nessuno,*

**II. vincoli e agli oneri giuridici che saranno can-**

**cellati mediante decreto di trasferimento ex art.**

**586 c.p.c.;**

- ISCRIZIONI di ipoteche:

ISCRIZIONE CONTRO del \_\_\_\_\_ - Registro Genera-

le n. \_\_\_\_\_, Registro Particolare n. \_\_\_\_\_ - Ipoteca

volontaria derivante da concessione a garanzia di  
mutuo.

Mutuo di euro \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ipoteca a favore di BANCA

di euro \_\_\_\_\_ su:

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridia,  
via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,

al foglio 19 particella 1342 sub1,

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,

via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,

al foglio 19 particella 1342 sub3,

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,

via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,

al foglio 19 particella 1342 sub4,

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,

via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,

al foglio 19 particella 1342 sub5,

contro;

• trascrizioni di PIGNORAMENTI:

TRASCRIZIONE CONTRO del

rile \_\_\_\_\_, Registro Particolare r \_\_\_\_\_ - Atto

esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento im-

mobili \_\_\_\_\_ di repertorio del \_\_\_\_\_,

Pignoramento immobili trascritto a favore di;

dei seguenti immobili:

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,

via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,

al foglio 19 particella 1342 sub1,

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,

via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,

al foglio 19 particella 1342 sub3,

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,

via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,

al foglio 19 particella 1342 sub4,

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,

via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,

al foglio 19 particella 1342 sub5,

contro;

TRASCRIZIONE CONTRO del \_\_\_\_\_ - Registro Gene-

rale n. \_\_\_\_\_, Registro Particolare n. \_\_\_\_\_ - Atto

esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento im-

mobili n \_\_\_\_\_ di repertorio del \_\_\_\_\_.

Pignoramento immobili trascritto a favore di \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ dei seguenti immobili:

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,

via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,

al foglio 19 particella 1342 sub1,

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,

via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,

al foglio 19 particella 1342 sub3,

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,

via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,

al foglio 19 particella 1342 sub4,

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridia,  
via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,  
al foglio 19 particella 1342 sub5,  
contro;

**III. altre informazioni per l'acquirente concernenti;**

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli: *nessuno*,
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: *non risulta costituito alcun condominio*,
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: *nessuna*,
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: *nessuna*,
- pendenze di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: *nessuna*.

**VI. + VII. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità:**

Per accertare quale sia la situazione urbanistica è stato richiesto presso l'ufficio tecnico del comune di Floridia, certificazione di destinazione urbanistica dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e precisamente;

- fabbricato in Floridia, foglio 19, particella 1352.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato (allegato 5) si evince che l'immobile ricade in zona "C<sub>2.3</sub>" "Edilizia Residenziale Privata di Completamento" del Piano Regolatore Generale, secondo il piano di lottizzazione "CO.FI.SA." approvato dal consiglio comunale con Delibera n° 89 del 06/09/1977 e relativa convenzione stipulata in data 23/03/1979 registrata a Siracusa il 20/04/1979, Registro Generale n°6906 - Registro Particolare n°5833.

Le norme tecniche di attuazione prevedono le seguenti prescrizioni:

*"Per le parti di aree di completamento relative alle quote inedificate o parzialmente edificate di tutti i P.L. approvati dal C.C. e destinate ad edilizia residenziale privata e/o mista **C2.3**) valgono le seguenti prescrizioni, indici e parametri di carattere generale:*

- le aree costituenti lotti privati ricadenti all'interno dei Piani di Lottizzazione approvati dal Consiglio Comunale e convenzionati mantengono la capacità edificatoria prevista dai P. di L. di appartenenza per cui le stesse potranno essere edificate e/o completate mantenendo gli allineamenti, altezze, superfici coperte e volumetrie loro assegnate dalle norme tecniche di attuazione proprie dei P. di L. di appartenenza;
- per dette aree prevalgono e restano pienamente valide le tipologie, condizioni, prescrizioni e norme generali, particolari e speciali o previste dai singoli P. di L. di appartenenza così come approvati e/o modificati dal C.C. in sede di loro adozione;
- i dati sopra indicati sono visualizzati nei grafici di progetto,
- in caso di non corrispondenza tra quanto indicato nelle tavole di progetto del P.R.G. o del P.P.A. e quanto indicato e prescritto nella normativa propria del P. di L. originario di appartenenza del lotto, prevale quest'ultima.

Per dette zone **C2.3)** viene demandato all'amministrazione l'onere della visualizzazione planimetrica della consistenza di detti piani di lottizzazio-

ne e la riproduzione delle specifiche normative degli stessi in appositi elaborati che costituiranno allegati al presente P.R.G.e all'annesso Piano Particolareggiato":

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Floridia hanno portato alla luce l'esistenza di una Concessione per la Esecuzione di Opere n.65 del 28/04/1983 (allegato 6) "CONCESSIONE PER LA COSTRUZIONE DEL PIANO CANTINATO, PIANO TERRA E PIANO PRIMO".

Rispetto al titolo rilasciato sono state eseguite lievi modifiche di tramezzature interne irrilevanti ai fini della normativa urbanistica e che non richiedono nessun regolarizzazione edilizia.

Risulta rilasciato Permesso di Abitabilità e di uso, in data 28/02/1998 (allegato 7) limitatamente al solo piano terra.

**VIII.Indicazione dell'eventuale rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica (APE):**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, essendo un'autorimessa, non è soggetta ad Attestazione di Prestazione Energetica.

**IX. Valutazione dei beni oggetto di stima:**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato

lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si sono utilizzati i seguenti metodi:

- 1) Criterio di stima per valori comparativi;
- 2) Stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- 3) Valutazione dell'immobile ottenuta per via analitica sulla base dei canoni di locazione.

I valori di superfici sono stati rappresentati nel grafico esplicativo ricavato dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo (allegato 9a).

**Criterio di stima per valori comparativi:**

Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq.): tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc... A

tale scopo è stata personalmente condotta dal C.T.U., presso alcuni operatori immobiliari, un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei; è bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato all'effettivo valore commerciale che esso possiede: questo lo si è ottenuto applicando una serie di coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo o di tipo maggiorativo.

Si è ottenuto così un **valore di mercato comparato per la parte edificata** pari a circa 600,00 €/mq. di superficie utile (somma tra superficie residenziale ragguagliata e superficie non residenziale al 50% della sua reale estensione). Sommando la superficie utile ragguagliata dei vani che compongono il fabbricato, il 50% della superficie non residenziale ed il 40% dell'area di pertinenza, si ricava una superficie totale di **107,75 mq. di superficie commerciale edificata ragguagliata.**

Dal semplice prodotto algebrico tra il valore di mercato comparato e la superficie commerciale ragguagliata si ottiene quindi il più probabile valore di mercato della proprietà che ammonta a:

$$600,00 \text{ €/mq.} \times 107,75 \text{ mq.} = \underline{\underline{\text{€. 64.650,00.}}}$$

**Criterio di stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:**

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate accessibile tramite il sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (considerando la superficie ragguagliata del balcone al 40% della sua reale estensione). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie lorda ovvero di superficie netta. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero mentre i muri in comunione vengono computati nella misura

massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25cm. La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio (allegato 10) risulta che il valore di mercato in euro/mq per box ubicati nel comune di Floridia in stato conservativo normale in zona centrale oscilla tra un **valore min** di **400 €/mq** ed un **valore max** di **550 €/mq**, in riferimento alla superficie lorda di **120,63 mq**. così come da grafico esplicativo (allegato 9a).

Essendo discreto lo stato di conservazione interna dell'immobile e buono il contesto di ubicazione si decide di utilizzare come valore di riferimento quello max..

Autorimessa: €/mq **550,00**

Per cui un valore complessivo di:

550,00 €/mq. x 120,63 mq. = €. 66.346,50.

**Criterio di stima per via analitica sulla base dei**

**canoni di locazione:**

L'ultima valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensile (canone di locazione x superficie residenziale lorda) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando i valori di locazione forniti dall'Agenzia delle Entrate (allegato 10) sono stati desunti i seguenti dati per la stima analitica: per box un **valore min** di **1,8 €/mq** ed un **valore max** di **2,6 €/mq**, in riferimento alla superficie lorda di 120,63 mq. così come da grafico esplicativo (allegato 9a).

Avendo un buon potenziale di locazione si decide di utilizzare come valore di riferimento quello medio tra il min. ed il max.

Autorimessa:  $(\text{€/mq } 1,8 + \text{€/mq } 2,6) / 2 = \text{€/mq } 2,2$

Per cui un valore di locazione pari a:

$2,2 \text{ €/mq.} \times 120,63 \text{ mq.} = \text{€} . 265,39.$

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

Fitto mensile  $R_m \text{ lordo} = 265,39 \text{ €/mese},$

Saggio annuo di capitalizzazione  $r = 4\%$

$V = R_{\text{annuo}}/r = 265,39 \times 12 / 0,04 = 3.184,68 / 0,04 = \text{€}.$

79.617,00

**CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO**

**VALORE IMMOBILIARE**

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri  
estimativi adottati si ha:

AUTORIMESSA

- Valore risultante dalla stima per valori compara-  
tivi:

**€. 64.650,00,**

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari  
dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Os-  
servatorio del Mercato Immobiliari:

**€. 66.346,50,**

- Valore risultate dalla stima analitica dell'immo-  
bile attraverso i canoni di locazione:

**€. 79.617,00,**

Da cui eseguendo la media aritmetica dei tre valo-  
ri, risulta:

Valore Capitale Medio (€. 64.650,00 + €. 66.346,50  
+ €. 79.617,00)/3 = €. 70.204,50.

Il valore del fabbricato è così determinato:

**€. 70.204,50.**

A detto valore capitale non vanno praticate detra-  
zioni, in quanto già si è tenuto conto delle pecu-  
liarità del bene esecutato e dunque, è da conside-

razi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

**€. 70.204,50**

In definitiva il **valore reale di stima dell'intero lotto**, pari a **€. 70.204,50** (diconsi **euro settantamiladuecentoquattro virgola zero**).

**X. Quote indivise:**

Non esistono quote indivise.

**XI. Verifica di nuda proprietà, usufrutto o diritti di superficie:**

Non esistono quote di proprietà diversi dai diritti reali.

**RELAZIONE DI STIMA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

**LOTTO 2**

**I.+ II. Esatta, individuazione e descrizione complessiva e sintetica del bene:**

L'immobile in oggetto, identificato come "LOTTO 1", è un appartamento ad uso abitativo situata al piano terra di un fabbricato residenziale a tre livelli, ubicato in via Giorgio Amendola nel comune di Floridia.

Il fabbricato confina sui lati; ovest e nord con altre proprietà, sul lato sud con via Filippo Turati e sul lato est con la via Giorgio Amendola dalla quale si ha accesso all'autorimessa.

L'unità immobiliare è individuata con le seguenti coordinate topografiche G.P.S.: latitudine 37,088758°, longitudine 15,158856°.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è composto dalla seguente unità immobiliare catastale individuata al catasto fabbricati come segue:

**a)** al foglio 19, particella 1342 sub1 (piano T-S), categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 106, rendita €. 240,88.

Costruttivamente l'immobile è realizzato con struttura in cemento armato, setti murari di contenimento al piano seminterrato e solai in latero-cementi-

zio gettati in opera di spessore al finito di 25 cm. circa. Le tamponature esterne sono realizzate con blocchi di pietra calcarea, al piano seminter-rato e doppia fila di mattoni forati, a formare una camera d'aria per uno spessore di 30 cm. circa ai piani superiori. Le tramezzature interne sono realizzate con laterizi forati disposti su un'unica fila per uno spessore massimo di 10 cm.

La copertura è a solaio piano praticabile a terrazzo con accesso dal corpo scala.

Esternamente il fabbricato si presenta non rifinito e con un solo strato di intonaco al piano seminter-rato e primo mentre le pareti dei piani superiori sono senza intonaco.

In riferimento alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa si relaziona quanto segue.

L'abitazione al piano terra e l'autorimessa sono forniti degli impianti; elettrico, idrico e fognario.

L'impianto elettrico risulta funzionante.

L'accesso all'abitazione avviene, provvisoriamente, dalla via Filippo Turati, attraverso il giardino di pertinenza, non essendo rifinito il vano scala.

L'ingresso avviene direttamente nel soggiorno/cucina.

Tutti gli ambiente hanno un'altezza di m. 3,00.

Le stanze risultano ben rifinite in ogni aspetto.

La pavimentazione è di ceramica di buona qualità come pure il rivestimento dei bagni.

Tutte le camere sono ben tinteggiate e non presentano segni di degrado o di umidità sulle pareti e soffitti.

Ogni bagno è completo di sanitari quali; lavabo, w.c., bidet, doccia e vasca idromassaggi nel bagno padronale.

Le porte interne sono in legno di ottima fattura e qualità.

Gli infissi esterni, anch'essi in legno, sono forniti di vetri di tipo semplice. Esternamente sono dotati di persiane in legno in stato di conservazione mediocre, quindi necessitano di manutenzione.

Il Riscaldamento invernale è garantito da una caldaia con impianto di termosifoni a circolo d'acqua.

Nella camera soggiorno è presente un condizionatore per il raffrescamento estivo.

La superficie lorda è di mq. 193,45 mentre quella utile residenziale è pari a mq. 168,74.

Si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale ragguagliata.

Ambiente	Mq	Coeff.	Superficie commerciale
Ingresso	8,33	0,8	6,66
Cucina/Soggiorno	34,48	1,0	34,48
Disimpegno 1	1,28	0,8	1,02
Lavanderia	2,93	0,7	2,05
Bagno 1	7,95	0,9	7,16
Disimpegno 2	7,81	0,8	6,25
Camera da letto 1	17,20	1,0	17,20
Camera da letto 2	16,70	1,0	16,70
Bagno 2	7,25	0,8	5,80
Camera da letto 3	13,44	1,0	13,44
Vano multiuso	13,23	1,0	13,23
Salone/Pranzo	38,14	1,0	38,14
Area di pertinenza	184,33	0,4	73,73
SOMMANO			235,86

### III. Stato di possesso del bene:

Allo stato attuale l'immobile risulta di proprietà,  
per intero, del Sig. \_\_\_\_\_ secondo;

l'atto di compra-vendita stipulato in data

\_\_\_\_\_, repertorio n° \_\_\_\_\_, dal Notaio \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (allegato 4), trascritto il \_\_\_\_\_

ai nn. \_\_\_\_\_.

Esso é attualmente occupato dallo stesso su indica-  
to proprietario insieme \_\_\_\_\_

### IV. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che re- steranno a carico dell'acquirente:

Non sono presenti formalità, vincoli o oneri sui

beni che resteranno a carico dell'acquirente.

**V. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati**

**o che comunque risulteranno non opponibili al-**

**l'acquirente:**

Dalle risultanze degli atti consultati e dagli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**I. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;**

- domande giudiziali e altre trascrizioni: *nessuno,*

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: *nessuno,*

- altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali: *nessuno,*

**II. vincoli e agli oneri giuridici che saranno can-**

**cellati mediante decreto di trasferimento ex art.**

**586 c.p.c.;**

- ISCRIZIONI di ipoteche:

ISCRIZIONE CONTRO del . . . - Registro Genera-

le n. . . , Registro Particolare n. . . - Ipoteca

volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Mutuo di euro . . . ipoteca a favore di

. . . di euro . . . su:

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridia,

via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,

al foglio 19 particella 1342 sub1,

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,

via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,

al foglio 19 particella 1342 sub3,

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,

via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,

al foglio 19 particella 1342 sub4,

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,

via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,

al foglio 19 particella 1342 sub5,

contro; \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

• trascrizioni di PIGNORAMENTI:

TRASCRIZIONE CONTRO del \_\_\_\_\_ - Registro Gene-

rale n. \_\_\_\_\_, Registro Particolare n. \_\_\_\_\_ - Atto

esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento im-

mobili n° \_\_\_\_\_ di repertorio del \_\_\_\_\_.

Pignoramento immobili trascritto a favore di;

\_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (SR), il \_\_\_\_\_ e

ca. \_\_\_\_\_

dei seguenti immobili:

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,

via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,

al foglio 19 particella 1342 sub1,

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,  
via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,  
al foglio 19 particella 1342 sub3,

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,  
via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,  
al foglio 19 particella 1342 sub4,

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,  
via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,  
al foglio 19 particella 1342 sub5,

contro; \_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_\_, --

TRASCRIZIONE CONTRO del \_\_\_\_\_ - Registro Gene-  
rale n. \_\_\_\_\_, Registro Particolare n. \_\_\_\_\_ - Atto  
esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento im-  
mobili n° \_\_\_\_\_ di repertorio del \_\_\_\_\_

Pignoramento immobili trascritto a favore di

\_\_\_\_\_ dei seguenti immobili:

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,  
via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,  
al foglio 19 particella 1342 sub1,

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,  
via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,  
al foglio 19 particella 1342 sub3,

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,  
via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,

al foglio 19 particella 1342 sub4,

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,

via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,

al foglio 19 particella 1342 sub5,

contro; \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il

### III. altre informazioni per l'acquirente concernenti;

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici

gravanti sui beni pignorati e l'eventuale av-

venuta affrancazione da tali pesi, ovvero la

verifica circa il fatto che il diritto sul

bene del debitore pignorato sia di proprietà

ovvero derivante da alcuno dei suddetti tito-

li: *nessuno*,

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e

manutenzione: *non risulta costituito alcun con-*

*dominio*,

- eventuali spese straordinarie già deliberate

ma non ancora scadute: *nessuna*,

- eventuali spese condominiali scadute, non pa-

gate negli ultimi due anni anteriori alla data

della perizia: *nessuna*,

- pendenze di eventuali procedimenti giudiziari

relativi al bene pignorato: *nessuna*.

### VI. + VII. Regolarità dei beni sotto il profilo edili-

**zio ed urbanistico e della loro agibilità:**

Per accertare quale sia la situazione urbanistica è stato richiesto presso l'ufficio tecnico del comune di Floridia, certificazione di destinazione urbanistica dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e precisamente;

- fabbricato in Floridia, foglio 19, particella 1352.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato (allegato 5) si evince che l'immobile ricade in zona "C<sub>2.3</sub>" "Edilizia Residenziale Privata di Completamento" del Piano Regolatore Generale, secondo il piano di lottizzazione "CO.FI.SA." approvato dal consiglio comunale con Delibera n° 89 del 06/09/1977 e relativa convenzione stipulata in data 23/03/1979 registrata a Siracusa il 20/04/1979, Registro Generale n°6906 - Registro Particolare n°5833.

Le norme tecniche di attuazione prevedono le seguenti prescrizioni:

*"Per le parti di aree di completamento relative alle quote inedificate o parzialmente edificate di tutti i P.L. approvati dal C.C. e destinate ad edilizia residenziale privata e/o mista **C2.3**) valgono le seguenti prescrizioni, indici e parametri di ca-*

rattere generale:

- le aree costituenti lotti privati ricadenti all'interno dei Piani di Lottizzazione approvati dal Consiglio Comunale e convenzionati mantengono la capacità edificatoria prevista dai P. di L. di appartenenza per cui le stesse potranno essere edificate e/o completate mantenendo gli allineamenti, altezze, superfici coperte e volumetrie loro assegnate dalle norme tecniche di attuazione proprie dei P. di L. di appartenenza;

- per dette aree prevalgono e restano pienamente valide le tipologie, condizioni, prescrizioni e norme generali, particolari e speciali o previste dai singoli P. di L. di appartenenza così come approvati e/o modificati dal C.C. in sede di loro adozione;

- i dati sopra indicati sono visualizzati nei grafici di progetto,

- in caso di non corrispondenza tra quanto indicato nelle tavole di progetto del P.R.G. o del P.P.A. e quanto indicato e prescritto nella normativa propria del P. di L. originario di appartenenza del lotto, prevale quest'ultima.

Per dette zone **C2.3)** viene demandato all'amministrazione l'onere della visualizzazione planimetri-

ca della consistenza di detti piani di lottizzazione e la riproduzione delle specifiche normative degli stessi in appositi elaborati che costituiranno allegati al presente P.R.G.e all'annesso Piano Particolareggiato":

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Floridaia hanno portato alla luce l'esistenza di una Concessione per la Esecuzione di Opere n.65 del 28/04/1983 (allegato 6) "CONCESSIONE PER LA COSTRUZIONE DEL PIANO CANTINATO, PIANO TERRA E PIANO PRIMO".

Rispetto al titolo rilasciato sono state eseguite lievi modifiche di tramezzature interne irrilevanti ai fini della normativa urbanistica e che non richiedono nessun regolarizzazione edilizia.

Risulta rilasciato Permesso di Abitabilità e di uso, in data 28/02/1998 (allegato 7) limitatamente al solo piano terra.

**VIII.Indicazione dell'eventuale rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica (APE):**

Non risulta rilasciato alcun Certificato di Prestazione Energetica. Secondo quanto richiesto con l'incarico affidato è stato acquisto il certificato che si allega alla presente (allegato 8) e dal qua-

le si evince la classe energetica globale dell'edificio corrispondente ad "D".

**IX. Valutazione dei beni oggetto di stima:**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si sono utilizzati i seguenti metodi:

- 1) Criterio di stima per valori comparativi;
- 2) Stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- 3) Valutazione dell'immobile ottenuta per via analitica sulla base dei canoni di locazione.

I valori di superfici sono stati rappresentati nel grafico esplicativo ricavato dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo (allegati 9b).

**Criterio di stima per valori comparativi:**

Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq.): tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte

le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc... A tale scopo è stata personalmente condotta dal C.T.U., presso alcuni operatori immobiliari, un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei; è bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato all'effettivo valore commerciale che esso possiede: questo lo si è ottenuto applicando una serie di coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo o di tipo maggiorativo.

Si è ottenuto così un **valore di mercato comparato per la parte edificata** pari a circa 800,00 €/mq. di superficie utile (somma tra superficie residenziale ragguagliata e superficie non residenziale al 50% della sua reale estensione). Sommando la superficie utile ragguagliata dei vani che compongono il fab-

bricato, il 50% della superficie non residenziale ed il 40% dell'area di pertinenza, si ricava una superficie totale di **235,86 mq.** di **superficie commerciale edificata ragguagliata.**

Dal semplice prodotto algebrico tra il valore di mercato comparato e la superficie commerciale ragguagliata si ottiene quindi il più probabile valore di mercato della proprietà che ammonta a:

$$800,00 \text{ €/mq.} \times 235,86 \text{ mq.} = \underline{\underline{\text{€. 188.688,00.}}}$$

**Criterio di stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:**

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate accessibile tramite il sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (considerando la superficie ragguagliata del balcone al 40% della sua reale estensione). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono

riferiti al metro quadro di superficie lorda ovvero di superficie netta. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25cm. La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio (allegato 10) risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili ubicati nel comune di Floridia in stato conservativo normale in zona centrale oscilla tra un **valore min** di **750 €/mq** ed un **valore max** di **950 €/mq**, in riferimento alla superficie lorda di **193,45 mq**. così come da grafico esplicativo (allegato 9b).

Essendo discreto lo stato di conservazione interna dell'immobile e buono il contesto di ubicazione si decide di utilizzare come valore di riferimento quello medio tra il min. ed il max..

Abitazione:  $(€ 750,00 + € 950,00) / 2 = € / \text{mq} \mathbf{850,00}$

Per cui un valore complessivo di:

$850,00 € / \text{mq} \cdot 193,45 \text{ mq} = € . 164.432,50.$

**Criterio di stima per via analitica sulla base dei canoni di locazione:**

L'ultima valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensile (canone di locazione x superficie residenziale lorda) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando i valori di locazione forniti dall'Agenzia delle Entrate (allegato 10) sono stati desunti i seguenti dati per la stima analitica: per abitazioni civili un **valore min** di **3,2 €/mq** ed un **valore max** di **4,5 €/mq**, in riferimento alla superficie lorda di 193,45 mq. così come da grafico esplicativo (allegato 9b).

Avendo un potenziale di locazione basso si decide di utilizzare come valore di riferimento quello minimo.

Abitazione:  $€ / \text{mq} \mathbf{3,2}$

Per cui un valore di locazione pari a:

$3,2 € / \text{mq} \cdot 193,45 \text{ mq} = € . 619,04.$

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto,

il seguente:

Fitto mensile  $R_{m \text{ lordo}} = 619,04 \text{ €/mese,}$

Saggio annuo di capitalizzazione  $r = 4\%$

$$V = R_{\text{annuo}}/r = 619,04 \cdot 12 / 0,04 = 7.428,48 / 0,04 = \text{€.}$$

**185.712,00**

#### CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO

#### VALORE IMMOBILIARE

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri  
estimativi adottati si ha:

ABITAZIONE

- Valore risultante dalla stima per valori compara-  
tivi:

**€. 188.688,00,**

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari  
dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Os-  
servatorio del Mercato Immobiliari:

**€. 164.432,50,**

- Valore risultate dalla stima analitica dell'immo-  
bile attraverso i canoni di locazione:

**€. 185.712,00,**

Da cui eseguendo la media aritmetica dei tre valo-  
ri, risulta:

Valore Capitale Medio ( $\text{€. } 188.688,00 + \text{€.}$

$164.432,50 + \text{€. } 185.712,00) / 3 = \text{€. } 179.610,83.$

Il valore del fabbricato è così determinato:

€. 179.610,83.

A detto valore capitale non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

**€. 179.610,83**

In definitiva il **valore reale di stima dell'intero lotto**, è pari a €. 179.610,83 che viene approssimato per eccesso a **€. 179.611,00** (diconsi **euro centosettantanovemilaseicentoundici virgola zero**).

**X. Quote indivise:**

Non esistono quote indivise.

**XI. Verifica di nuda proprietà, usufrutto o diritti di superficie:**

Non esistono quote di proprietà diversi dai diritti reali.

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO 3

**I.+ II. Esatta, individuazione e descrizione complessiva e sintetica del bene:**

L'immobile in oggetto, identificato come "LOTTO 1", è un unità in corso di definizione situata al piano primo di un fabbricato residenziale a tre livelli, ubicato in via Giorgio Amendola nel comune di Floridia.

Il fabbricato confina sui lati; ovest e nord con altre proprietà, sul lato sud con via Filippo Turati e sul lato est con la via Giorgio Amendola dalla quale si ha accesso all'autorimessa.

L'unità immobiliare è individuata con le seguenti coordinate topografiche G.P.S.: latitudine 37,088758°, longitudine 15,158856°.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è composto dalla seguente unità immobiliare catastale individuata al catasto fabbricati come segue:

**a)** al foglio 19, particella 1342 sub4 (piano 1), categoria *in corso di definizione*.

Costruttivamente l'immobile è realizzato con struttura in cemento armato, setti murari di contenimento al piano seminterrato e solai in latero-cementizio gettati in opera di spessore al finito di 25

cm. circa. Le tamponature esterne sono realizzate con blocchi di pietra calcarea, al piano seminter-rato e doppia fila di mattoni forati, a formare una camera d'aria per uno spessore di 30 cm. circa ai piani superiori. La copertura è a solaio piano praticabile a terrazzo con accesso dal corpo scala.

Esternamente il fabbricato si presenta non rifinito e con un solo strato di intonaco al piano seminter-rato e primo mentre le pareti dei piani superiori sono senza intonaco.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso il vano scala dall'immobile del piano terra, visto che il vano scala risulta non rifinito e privo di un portone d'ingresso.

Essendo quest'unità in corso di definizione, risulta incompleta in tutte le sue parti, cioè priva di qualsiasi impianto e rifinitura. Allo stato attuale sono presenti solamente le tamponature esterne in mattoni forati.

La superficie lorda è di mq. 193,45 mentre quella residenziale netta è pari a mq. 174,76.

Si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale ragguagliata.

Ambiente	Mq	Coeff.	Superficie commerciale
Superficie netta	174,76	1,0	174,76

Ambiente	Mq	Coeff.	Superficie commerciale
Balcone 1	16,90	0,5	8,45
Balcone 2	10,96	0,5	5,48
Balcone 3	8,26	0,5	4,13
Balcone 4	10,81	0,5	5,41
Balcone 5	12,66	0,5	6,33
SOMMANO			204,56

### III. Stato di possesso del bene:

Allo stato attuale l'immobile risulta di proprietà,

per intero, del Sig. \_\_\_\_\_ secondo;

l'atto di compra-vendita stipulato in data

\_\_\_\_\_ repertorio n° \_\_\_\_\_, dal Notaio

\_\_\_\_\_ (allegato 4), trascritto il

ai nn. \_\_\_\_\_.

Esso é attualmente occupato dallo stesso su indica-

to proprietario insieme al \_\_\_\_\_

### IV. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Non sono presenti formalità, vincoli o oneri sui

beni che resteranno a carico dell'acquirente.

### V. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Dalle risultanze degli atti consultati e dagli atti

forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa

risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

I. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;

- domande giudiziali e altre trascrizioni: *nessuno*,

*nessuno*,

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di

cubatura: *nessuno*,

- altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivan-

ti da regolamenti condominiali: *nessuno*,

II. vincoli e agli oneri giuridici che saranno can-

cancellati mediante decreto di trasferimento ex art.

586 c.p.c.;

- ISCRIZIONI di ipoteche:

ISCRIZIONE CONTRO del \_\_\_\_\_ - Registro Genera-

le n.\_\_\_\_\_, Registro Particolare n.\_\_\_\_ - Ipoteca

volontaria derivante da concessione a garanzia di

mutuo.

Mutuo di euro \_\_\_\_\_, ipoteca a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ di euro \_\_\_\_\_ su:

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,

via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,

al foglio 19 particella 1342 sub1,

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,

via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,

al foglio 19 particella 1342 sub3,

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,

via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,

al foglio 19 particella 1342 sub4,

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,

via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,

al foglio 19 particella 1342 sub5,

contro;

• trascrizioni di PIGNORAMENTI:

TRASCRIZIONE CONTRO del . . . - Registro Gene-

rale n.\_\_\_\_; Registro Particolare n.\_\_\_\_ - Atto

esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento im-

mobili n° . . . di repertorio del . . .

Pignoramento immobili trascritto a favore di;

dei seguenti immobili:

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,

via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,

al foglio 19 particella 1342 sub1,

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,

via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,

al foglio 19 particella 1342 sub3,

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,

via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,

al foglio 19 particella 1342 sub4,

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,  
via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,  
al foglio 19 particella 1342 sub5,

contro;

TRASCRIZIONE CONTRO del \_\_\_\_\_ - Registro Gene-  
rale n. \_\_\_\_\_, Registro Particolare n. \_\_\_\_\_ - Atto  
esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento im-  
mobili n° \_\_\_\_\_ di repertorio del \_\_\_\_\_ .

Pignoramento immobili trascritto a favore di

\_\_\_\_\_ dei seguenti immobili:

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,  
via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,  
al foglio 19 particella 1342 sub1,

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,  
via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,  
al foglio 19 particella 1342 sub3,

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,  
via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,  
al foglio 19 particella 1342 sub4,

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,  
via Giorgio Amendola angolo viale Filippo Turati,  
al foglio 19 particella 1342 sub5,

contro;

III. altre informazioni per l'acquirente concernenti;

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli: *nessuno,*

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: *non risulta costituito alcun condominio,*

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: *nessuna,*

- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: *nessuna,*

- pendenze di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: *nessuna.*

**VI. + VII. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità:**

Per accertare quale sia la situazione urbanistica è stato richiesto presso l'ufficio tecnico del comune di Floridia, certificazione di destinazione urbanistica dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e precisamente;

- fabbricato in Floridia, foglio 19, particella 1352.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato (allegato 5) si evince che l'immobile ricade in zona "C<sub>2.3</sub>" "Edilizia Residenziale Privata di Completamento" del Piano Regolatore Generale, secondo il piano di lottizzazione "CO.FI.SA." approvato dal consiglio comunale con Delibera n° 89 del 06/09/1977 e relativa convenzione stipulata in data 23/03/1979 registrata a Siracusa il 20/04/1979, Registro Generale n°6906 - Registro Particolare n°5833.

Le norme tecniche di attuazione prevedono le seguenti prescrizioni:

*"Per le parti di aree di completamento relative alle quote inedificate o parzialmente edificate di tutti i P.L. approvati dal C.C. e destinate ad edilizia residenziale privata e/o mista **C2.3**) valgono le seguenti prescrizioni, indici e parametri di carattere generale:*

*- le aree costituenti lotti privati ricadenti all'interno dei Piani di Lottizzazione approvati dal Consiglio Comunale e convenzionati mantengono la capacità edificatoria prevista dai P. di L. di appartenenza per cui le stesse potranno essere edi-*

ficcate e/o completate mantenendo gli allineamenti, altezze, superfici coperte e volumetrie loro assegnate dalle norme tecniche di attuazione proprie dei P. di L. di appartenenza;

-per dette aree prevalgono e restano pienamente valide le tipologie, condizioni, prescrizioni e norme generali, particolari e speciali o previste dai singoli P. di L. di appartenenza così come approvati e/o modificati dal C.C. in sede di loro adozione;

-i dati sopra indicati sono visualizzati nei grafici di progetto,

-in caso di non corrispondenza tra quanto indicato nelle tavole di progetto del P.R.G. o del P.P.A. e quanto indicato e prescritto nella normativa propria del P. di L. originario di appartenenza del lotto, prevale quest'ultima.

Per dette zone **C2.3)** viene demandato all'amministrazione l'onere della visualizzazione planimetrica della consistenza di detti piani di lottizzazione e la riproduzione delle specifiche normative degli stessi in appositi elaborati che costituiranno allegati al presente P.R.G.e all'annesso Piano Particolareggiato":

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli

archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Floridia

hanno portato alla luce l'esistenza di una Concessione per la Esecuzione di Opere n.65 del

28/04/1983 (allegato 6) "CONCESSIONE PER LA COSTRUZIONE DEL PIANO CANTINATO, PIANO TERRA E PIANO PRIMO".

Rispetto al titolo rilasciato sono state eseguite lievi modifiche di tramezzature interne irrilevanti ai fini della normativa urbanistica e che non richiedono nessun regolarizzazione edilizia.

Risulta rilasciato Permesso di Abitabilità e di uso, in data 28/02/1998 (allegato 7) limitatamente al solo piano terra.

**VIII.Indicazione dell'eventuale rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica (APE):**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, essendo un terreno, non è soggetto ad Attestazione di Prestazione Energetica.

**IX. Valutazione dei beni oggetto di stima:**

Valutata la consistenza dell'immobile, esaminato lo stato dei luoghi e considerando che trattasi di unità in corso di definizione, per il caso in oggetto onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si è utilizzato il solo criterio di stima per valori comparativi.

I valori di superfici sono stati rappresentati nel grafico esplicativo ricavato dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo (allegati 9c).

**Criterio di stima per valori comparativi:**

Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq.): tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc... A tale scopo è stata personalmente condotta dal C.T.U., presso alcuni operatori immobiliari, un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei; è bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata,

il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato all'effettivo valore commerciale che esso possiede: questo lo si è ottenuto applicando una serie di coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo o di tipo maggiorativo.

Si è ottenuto così un **valore di mercato comparato per la parte edificata** pari a circa 250,00 €/mq. di superficie utile (somma tra superficie netta e superficie non residenziale al 50% della sua reale estensione). Sommando la superficie netta ed il 50% della superficie non residenziale, si ricava una superficie totale di **204,56 mq. di superficie commerciale edificata ragguagliata**.

Dal semplice prodotto algebrico tra il valore di mercato comparato e la superficie commerciale ragguagliata si ottiene quindi il più probabile valore di mercato della proprietà che ammonta a:

$$250,00 \text{ €/mq.} \times 204,56 \text{ mq.} = \underline{\underline{\text{€. 51.140,00.}}}$$

#### CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO

#### VALORE IMMOBILIARE

Il valore del fabbricato è così determinato:

$$\underline{\underline{\text{€. 51.140,00.}}}$$

A detto valore capitale non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle pecu-

liarità del bene esecutato e dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

**€. 51.140,00**

In definitiva il **valore reale di stima dell'intero lotto**, pari a **€. 51.140,00** (diconsi **euro cinquantunomilacentotquattro virgola zero**).

**X. Quote indivise:**

Non esistono quote indivise.

**XI. Verifica di nuda proprietà, usufrutto o diritti di superficie:**

Non esistono quote di proprietà diversi dai diritti reali.



### CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE

Riassumendo il valore complessivo dei beni oggetto della presente procedura si ha;

lotto 1 = €. 70.204,50

lotto 2 = €. 179.611,00

lotto 3 = €. 51.140,00

per un totale di:

**€. 300.955,50**

Con il presente elaborato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver risposto ai quesiti dall'Ill.mo G.E. e, nel ringraziare per la fiducia accordata, si dichiara pronto a qualsivoglia chiarimento eventualmente necessario.

Alla presente relazione si include, per completezza di informazione, il fascicolo degli allegati alla perizia di stima, il tutto per costituirne parte sostanziale ed integrante. Esso contiene i seguenti documenti:

♣ Visure storiche catastali degli immobili aggiornate alla data del 01/03/2020 (allegati 1a, 1b, 1c, 1d), estratto di mappa (allegato 1e), Planimetrie catastali (allegati 1f, 1g, 1h),

♣ Documentazione fotografica dei beni pignorati (allegato 2),

♣ Verbale di sopralluogo del 08/06/2020 (allegato 3),

❖ Atto di provenienza del bene (allegato 4).

❖ Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal C.T.U. all'ufficio tecnico comunale del Comune di Floridia (allegato 5),

❖ Concessione per la Esecuzione di Opere n° 65 (allegato 6),

❖ Permesso Abitabilità e di Uso (allegato 7)

❖ Attestazione di Prestazione Energetica e relative comunicazioni di avvenuto caricamento presso il Catasto Energetico Fabbricati (allegato 8),

❖ Grafici esplicativi (allegati 9a, 9b, 9c, 9d),

❖ Banca dati delle quotazioni immobiliari, per il Comune di Floridia, dell'Agenzia delle Entrate (allegato 10)

Palazzolo Acreide, 13/08/2020

Il tecnico C.T.U. Arch. Francesco Infantino

Firmato digitalmente da

**FRANCESCO INFANTINO**

O = Ordine Architetti di  
Siracusa/930027800893  
C = IT