

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°27/2016

contro *omissis*

RELAZIONE DI STIMA

Giudice: dott.ssa Concita Cultrera

C.T.U: arch. Lucia Sgandurra



DOTT. ARCH. LUCIA SGANDURRA

Via Trento n°5 96100 Siracusa
tel: 3475140615
p.e.c.: lucia.sgandurra@archiworldpec.it



INDICE

Operazioni preliminari.....	pag. 3
Premessa.....	pag. 4
Individuazione dei lotti di vendita.....	pag. 5
Relazione di stima	pag. 6
<i>Quesito 1 - Esatta individuazione dei beni componenti il lotto</i>	<i>pag.6</i>
<i>Quesito 2 - Breve descrizione complessiva e sintetica del bene.....</i>	<i>pag.6</i>
<i>Quesito 3 - Stato di possesso dell'immobile</i>	<i>pag. 7</i>
<i>Quesito 4 - I vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente...pag.</i>	<i>8</i>
<i>Quesito 5 - I vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati</i>	<i>pag. 8</i>
<i>Quesito 6 – Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene.....</i>	<i>pag. 9</i>
<i>Quesito 7 –Eventuale sanabilità di irregolarità edilizie e urbanistiche</i>	<i>pag. 10</i>
<i>Quesito 8 –Attestazione di prestazione energetica.....</i>	<i>pag. 11</i>
<i>Quesito 9 – Valutazione complessiva dei beni.....</i>	<i>pag. 11</i>
<i>Quesito 10- Valutazione della quota indivisa.....</i>	<i>pag. 13</i>
<i>Quesito 11 – Eventuale pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.....</i>	<i>pag. 13</i>
Conclusioni.....	pag. 13
Allegati.....	pag. 14



TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
n. 27/2016

Promossa da: [REDACTED]

Contro: omissis + 3

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Concita Cultrera

Creditori Intervenuti: NO

Immobili Pignorati:

- Negozio nel comune di Siracusa (SR), corso Gelone n°38.

Con ogni diritto, pertinenza e accessori.

OPERAZIONI PRELIMINARI

*"...l'esperto, prima di ogni altra attività, **controlli** la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567, co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche 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);*

***comunichi** 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;*

All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

Relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Osservazioni:

La documentazione è completa.

Comunicazione inizio operazioni peritali

In data 20 aprile 2017 è stata inviata alle parti la comunicazione di inizio operazioni peritali a mezzo raccomandata a/r e p.e.c..

(vedi allegato n° 2 – comunicazione inizio operazioni peritali e verbale di sopralluogo)

Acquisizione documentazioni presso gli uffici di competenza

Prima di dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica e alla redazione della perizia, il sottoscritto esperto di stima ha raccolto tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico presso gli uffici di competenza e precisamente presso:

- l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa (SR) dove, in data 04 maggio 2017, ha reperito la visura catastale, la pianta catastale e l'estratto di mappa necessari all'individuazione del bene;

(vedi allegato n° 3 – documentazione catastale)

- l'Ufficio Anagrafe del Comune di Carlentini (SR) dove ha verificato tramite PEC la residenza



dei debitori;

- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa dove, in data 04 maggio 2017, ha effettuato le ispezioni ipotecarie e ha rintracciato i dati relativi alla provenienza del bene;
(vedi allegato n°5 – documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa)
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa (SR) dove ha verificato l'esistenza o meno di concessioni e/o autorizzazioni edilizie e del certificato di abitabilità relativi agli immobili stimati;
(vedi allegato n°6 – Autorizzazioni Edilizie e Agibilità)

PREMESSA

La sottoscritta dott. arch. Lucia Sgandurra, libero professionista in Siracusa con studio in via Trento n°5, iscritta presso l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa al n.515, in data 04/04/2017 è stata nominata, dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Siracusa, dott.ssa Concita Cultrera, esperto di stima per la procedura esecutiva in oggetto.

Accettato l'incarico, la sottoscritta ha prestato il giuramento di rito innanzi al funzionario di cancelleria in data 06/04/2017, dove veniva disposto il termine per il deposito della relazione di stima e per l'invio delle copie alle parti sino a 30 giorni prima dell'udienza del 24/10/2017.
(vedi allegato n.1 decreto di nomina e verbale di giuramento)

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il giorno 20 aprile 2017, il sottoscritto esperto, tramite racc. a/r e p.e.c., comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18 maggio 2017 alle ore 9:00, presso il negozio oggetto di stima.

Le raccomandate sono state consegnate alle parti il 24/04/2017 ad eccezione della comunicazione inviata al sig. omissis che è tornata al mittente.

Il giorno 15 maggio 2017 l'esperto ha ricevuto una telefonata da parte del sig. omissis il quale chiedeva di spostare la data del sopralluogo di circa un mese.

Il giorno 16 maggio 2017 il sottoscritto ha ricevuto una Pec da parte dell'avv. [REDACTED] [REDACTED], in qualità di procuratore degli esecutati, il quale chiedeva di fissare quale data per lo svolgimento delle operazioni di stima dell'immobile, quella del 19/06/2017 alle ore 9:00.

Il giorno 19 giugno 2017, alle ore 9:00, il C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali, recandosi presso il negozio oggetto di stima dove ha trovato il signor omissis, l'avv. [REDACTED] e la sig.ra omissis che hanno permesso l'accesso ai luoghi.

Si precisa che la sig.ra omissis si è fermata solo qualche minuto.

Durante il sopralluogo la sottoscritta ha eseguito un rilievo metrico e fotografico dettagliato, ha accertato le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, ha eseguito tutti gli



accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico affidatole, redigendo, infine, il verbale di sopralluogo e facendolo firmare alle parti.

(Vedi Allegato n° 1 – decreto di nomina e verbale di giuramento

Allegato n° 2 – comunicazione inizio operazioni peritali e relativo verbale di sopralluogo).

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

"...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, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l.122/1989 e alla l.1150/1942;

"...Rediga quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati..."

Il bene oggetto del pignoramento è un immobile commerciale attualmente utilizzato come gioielleria.

Tipologia: negozio;

Comune: Siracusa (SR);

Indirizzo: Corso Gelone n°38

Piano: terra e soppalco;

Il bene sopradescritto, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, è in testa alle ditte: omissis per 500/1000 di usufrutto in regime di separazione dei beni; omissis per 500/1000 di usufrutto in regime di separazione dei beni; omissis per ½ di nuda proprietà; omissis per ½ di nuda proprietà ed è distinto come segue:

foglio	part.la	sub	Zona censuaria	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
45	221	30	1	C/1	7	42 mq	61 mq	€ 1.327,50

Osservazioni: la planimetria catastale non è rispondente allo stato di fatto, poiché il w.c. si trova al piano soppalco anziché al piano terra così come da Concessione Edilizia.



RELAZIONE DI STIMA

Quesito 1: *"esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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;..."*

Locale commerciale posto in Siracusa, corso Gelone n°38, piano terra, adibito a gioielleria, della superficie catastale di 42,00 mq con affaccio su Corso Gelone e cortile privato.

Confinante con Corso Gelone, con androne condominiale, con vano scala, con proprietà omissis o aventi causa e con cortile condominiale.

Coordinate G.P.S.: Latitudine: 37.069021 Longitudine: 15.284479

Quesito 2: *"una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni..."*

Descrizione della zona

Il negozio è ubicato al centro della parte moderna della città di Siracusa. Il quartiere è ad uso residenziale, commerciale e terziario ed è caratterizzato dalla presenza di edifici a cinque o più elevazioni fuori terra.

Lungo la via e nelle zone circostanti ci sono attività quali bar, negozi, uffici e servizi quali ospedali, scuole, uffici postali, banche, etc...

La viabilità è discreta, ci sono aree di posteggio pubblico ed è anche possibile trovare parcheggio lungo i bordi delle strade.

Tale zona ha sempre rappresentato il cuore pulsante della città ed è un punto di riferimento dei siracusani i quali vi si recano abitualmente.

Descrizione dell'edificio

L'edificio in cui si trova il negozio presenta sette elevazione fuori terra.

Esternamente la facciata è intonacata al civile a due strati ed è tinteggiato con pittura di colore azzurro e rosa.

Il piano terra è rivestito con mattonelle di pietra grigia.

Gli infissi sono in legno di colore bianco con tapparelle oscuranti ai piani superiori, e in ferro/vetro e legno/vetro al piano terra.

La copertura è a terrazza.

La facciata si presenta in discreto stato di manutenzione.

Descrizione del negozio

Il bene oggetto di stima è un locale commerciale (C/1) ad uso gioielleria, posto al piano terra e piano soppalco dell'edificio sopra descritto.



Si accede ad esso dal corso Gelone n.38 attraverso una porta realizzata nella vetrina in legno/vetro. E' composto da un locale vendita al piano terra, da un locale espositivo e un bagno al piano soppalco cui si accede tramite una scala interna.

Dalla stessa si accede inoltre ad una passerella che permette l'accesso alla parte superiore della vetrina esterna.

I pavimenti del locale vendita al piano terra sono in marmo di colore chiaro, al piano soppalco sono in legno così come quelli della scala.

Le pareti sono per la maggior parte coperte da armadiature attrezzate in legno, realizzate su misura, che fungono da vetrine e coprono le finestre con affaccio sul cortile interno. Le parti di pareti visibili e il soffitto sono intonacate al civile e tinteggiate con finitura a stucco veneziano di colore chiaro.

Tutto il locale ha delle altezze variabili che dipendono dalla presenza della passerella e del piano ammezzato.

Il locale vendita ha un'altezza pari a 2,52 m sotto il piano ammezzato, e 2,15 m sotto la passerella.

Il piano ammezzato ha un'altezza di 2,06 m.

In tutto il locale sono presenti finiture di pregio in ottimo stato di conservazione.

Il bagno è composto da un antibagno attrezzato con il lavabo, e dal bagno, privo di finestra, attrezzato con il vaso.

Il pavimento è in ceramica, il rivestimento delle pareti, presente solamente in corrispondenza del vaso e del lavabo, è in ceramica a tutt'altezza.

Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni che affacciano sul cortile sono in ferro e vetro entrambi con grate in ferro a tutt'altezza.

L'impianto elettrico ed idrico sono sotto traccia ed è presente l'impianto di climatizzazione.

(vedi allegato n°7 – documentazione fotografica)

Quesito 3: *"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 di registrazione, del la 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..."*

L'immobile risulta essere in titolarità in ragione di ½ indiviso, ciascuno per il diritto di nuda proprietà, dei signori omissis e omissis ed in ragione di ½ indiviso, ciascuno per il diritto di usufrutto, dei signori omissis e omissis.

Alla sig.ra omissis, nata a [REDACTED] il [REDACTED] alla sig.ra omissis, nata a [REDACTED], il [REDACTED] e al sig. omissis, nato a [REDACTED] il [REDACTED] l'immobile è pervenuto in virtù dell'atto di vendita rogato dal notaio L. [REDACTED] il 16 giugno 2006, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 29 giugno 2006 ai nn. [REDACTED] da potere di



omissis, nato a [redacted] il [redacted] e omissis nata a [redacted] il [redacted]

Al sig. omissis il ½ indiviso per il diritto di usufrutto è pervenuto in virtù di atto di donazione rogato dal notaio L. [redacted] il 16 giugno 2006, trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Siracusa il 29 giugno 2006 ai nn. [redacted], da potere di omissis.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato in virtù di un contratto di locazione stipulato l'1/10/2015 tra omissis, in qualità di usufruttuario, e la "omissis, nella persona del legale rappresentante omissis.

Tale contratto risulta registrato a Siracusa il 28/10/2015 al n°4581. La sua durata legale è di anni 9 dalla stipula e si rinnoverà alla scadenza per ulteriori anni 9, salvo disdetta da una della parti almeno 6 mesi prima della data di scadenza.

Il prezzo della locazione è stabilito in €1.800,00 annui.

(vedi allegato n° 4 – Titoli di proprietà; vedi allegato n°10 – Contratto di Locazione)

Quesito 4: "Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene 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);..."

L'immobile si trova in Zona B 3.1 del P.R.G. vigente nel Comune di Siracusa: Tessuto edificato ad alta densità.

Gli interventi sono normati dall'art.20 delle norme tecniche di attuazione.

(vedi allegato n° 9 – Stralcio P.R.G)

Quesito 5: "Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo 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 reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali; "*

Non ci sono vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

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 pignoramento;*

In data 04 maggio 2017 il bene risultava gravato dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria sull'immobile a rogito del notaio L. [redacted] di Siracusa del 27 Luglio 2010, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 29 luglio 2010 ai nn. [redacted] a favore di [redacted] contro i sig.ri omissis, omissis, omissis e omissis, per un montante di euro 500.000,00.
- verbale di pignoramento immobili, eseguito dal Tribunale di Siracusa il 14 gennaio 2016 rep.131 e trascritto a Siracusa il [redacted] nn. [redacted].



(vedi allegato n° 5 – documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa);

iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti: l'esistenza di censi, livelli o usi civili 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; importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali 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; pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Non è stato possibile reperire informazioni su eventuali pendenze condominiali.

"...l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazioni notarili..."

L'immobile risulta essere in titolarità in ragione di ½ indiviso ciascuno per il diritto di nuda proprietà dei signori omissis e omissis ed in ragione di ½ indiviso ciascuno per il diritto di usufrutto dei signori omissis e omissis.

Alla sig.ra omissis, nata a [REDACTED], il [REDACTED] alla sig.ra omissis, nata a [REDACTED] il [REDACTED] e al sig. omissis, nato a [REDACTED], il [REDACTED] l'immobile è pervenuto in virtù dell'atto di vendita rogato dal notaio L. [REDACTED] il 16 giugno 2006, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere di omissis, nato a [REDACTED] il [REDACTED] e omissis nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Al sig. omissis il ½ indiviso per il diritto di usufrutto è pervenuto in virtù di atto di donazione rogato dal notaio L. [REDACTED] di Siracusa, il [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da potere di omissis.

Ai sigg. omissis e omissis quanto sopra pervenire per averlo acquistato in ragione di ¼ indiviso ciascuno in comunione dei beni, con atto rogato dal notaio omissis di Siracusa, il [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere di omissis, nato a [REDACTED], il [REDACTED] e in parte per la quota di ¼ indiviso, ciascuno in comunione dei beni, per atto di permuta rogato dal notaio S. [REDACTED] di Siracusa, [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere di omissis, nato a [REDACTED] il [REDACTED] e omissis, nata in [REDACTED] il [REDACTED]

Alla sig.ra omissis quanto sopra pervenire con l'atto di acquisto sopra citato, rogato dal notaio L. [REDACTED] di Siracusa, il [REDACTED]

(vedi allegato n°4 – Titolo di Proprietà; vedi allegato n°5 - Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa)

Quesito 6: *"...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;*

Presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, la sottoscritta ha reperito:



- La Concessione Edilizia in Sanatoria n.270/96 del 17 settembre 1996, trascritta presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa il 19 settembre 1996 ai nn.14111/11433, con la quale si autorizzano: “le opere abusive site in Siracusa, corso Gelone n.38/42, come da elaborato grafico di progetto, consistenti nell’ampliamento con realizzazione di un piano ammezzato del locale destinato ad attività commerciale come sopra ubicato, riportato nel NCEU al foglio 45, particella 221, sub 29 e 30”;

La Concessione Edilizia n.98/2001 del 5 luglio 2001, trascritta presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa l’01 agosto 2001 ai nn.12558/10055, con la quale si chiede di sanare: “ai sensi dell’art.13 della legge 47/85, delle opere di modifica e frazionamento realizzate nell’immobile sito in Siracusa Corso Gelone n.38, riportato nel N.C.E.U. al f. 45, particella 221, sub 29 e 30; ...a seguito della presente, detto immobile sarà definito da 2 unità immobiliari destinate ad attività commerciale, articolate tra piano terra e piano ammezzato, oltre i rispettivi servizi posti al piano terra;...”.

- La Concessione Edilizia n.141/2005 del 19 maggio 2005, trascritta presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa l’01 giugno 2005 ai nn.13601/7761.

Si fa presente che tale concessione non si riferisce all’immobile oggetto di stima ma all’altra unità immobiliare generata dal frazionamento descritto al piano superiore;

- Il Certificato di Abitabilità dell’edificio, rilasciato il 07/03/1961;
- Il Certificato di Agibilità dell’immobile, rilasciato il 24/02/2005 e riferito alla Concessione Edilizia 98/2001.

Osservazioni: Le modifiche apportate all’immobile sono state sanate con le Concessioni Edilizie in sanatoria n°270/96 e n°98/2001 a seguito delle quali è stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

(vedi allegato n°6 – Autorizzazioni Edilizie e Certificato di Agibilità)

Quesito 7: ”...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 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 dell’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;

Durante il sopralluogo è emersa la seguente difformità edilizia:

Il bagno risulta posizionato al piano ammezzato e non al piano terra così come riportato nella Concessione Edilizia n. 98/2001 (a cui fa riferimento il certificato di agibilità).

Tale difformità non è sanabile e pertanto è necessario ripristinare la posizione del bagno al piano inferiore. Il costo dell’intervento ammonta a circa €3.000,00



Si fa presente che l'altezza di alcuni vani, nonostante sia conforme a quanto riportato nella Concessione Edilizia in Sanatoria cui fa riferimento il certificato di agibilità, risulta inferiore a quanto disposto dal regolamento d'igiene del Comune di Siracusa.

Osservazioni:

L'immobile presenta delle difformità rispetto al progetto approvato,

E' necessario mettere in pristino la posizione del bagno così come riportato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.98/2001.

Il costo dell'intervento ammonta a circa €3.000,00

Quesito 8: *"l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. 1 e 3 co. II lettera a) del d.lgs. 192/2005..."*

Per l'immobile oggetto di stima è stato rilasciato un attestato di prestazione energetica che il debitore ha fornito in copia alla sottoscritta.

Osservazioni:

Il negozio risulta essere in classe energetica G

(vedi allegato n°8 – Certificato A.P.E.)

Quesito 9: *"...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, per 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;*

Calcolo della superficie commerciale

Essa è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne — perimetrali — (queste ultime sono considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50%.

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati la superficie occupata dai cavedii.

La superficie per i balconi, le terrazze e similari è stata misurata fino al confine esterno.

Per la determinazione della superficie commerciale delle pertinenze esclusive scoperte sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di omogeneizzazione.

Balconi e terrazzi di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali e accessori:



30%, fino a 25 mq, 10% per la quota eccedente.

Cortili di pertinenza viene computato fino alla stessa superficie dei vani principali nella misura del 10%. Oltre la superficie precedente si computa per il 2%.

BAR/ LABORATORIO	superficie netta	sup. comm. (%)	superficie commerciale medesima	esposizione	condizioni di manutenzione
Negozio	39,97 mq	-	45,86 mq	sud-ovest	ottime
Soppalco h 2.06	24,79 mq	20%	4,95 mq	sud-ovest	ottime
Passerella h 2.43	10,35 mq	35%	3,62 mq	sud-ovest	ottime
Totale	75,11 mq		54,43 mq		

Superficie commerciale circa mq 54,43

Criteri e metodi di valutazione adottati per la determinazione del valore dell'immobile.

La sottoscritta procede alla determinazione del valore dell'immobile usando due metodi di stima valutativa:

1. valutazione sintetica comparativa;
2. valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti con i due metodi è stato assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile.

Valutazione sintetica comparativa

L'immobile oggetto di stima si trova in una zona a elevato flusso commerciale, si presenta in ottimo stato di manutenzione e possiede delle finiture di pregio.

La stima è stata eseguita determinando il valore commerciale medio al metro quadrato per immobili con caratteristiche simili, di destinazione, ubicazione e di condizioni di stabilità e manutenzione, che sono stati di recente oggetto di compravendita.

Le ricerche condotte sul mercato immobiliare del Comune di Siracusa (SR) segnalano un prezzo pari a 3.200,00 €/mq

$Mq 54,43 \times 3.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 174.176,00.$

Valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

La capitalizzazione del reddito avviene attraverso la comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di confronto di prezzo noto mediante un parametro di stima, il saggio di capitalizzazione (s). Il Valore del bene (V) è quindi dato dal rapporto tra Reddito netto (Rn) e saggio di capitalizzazione (s).

$$V = Rn/s$$

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, se ne stima il canone locativo mensile per immobili simili in € 1.200,00 (euro mille/00) mensili, le detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio su base annua del 4%, tenendo conto delle



influenze incrementali (stato di conservazione, vetustà, etc.).

Reddito annuo lordo:	€ 1.200,00 x 12 mesi=	€ 14.400,00	
Detrazione per sfitto, inesigibilità etc.: 30%		€ - 4.320,00	
		<hr/>	
		€ 10.080,00	

Valore per capitalizzazione del $(€10.080,00 \times 100)/4$ € 252.000,00 Dalla media delle due valutazioni eseguite si ricava il valore di mercato più esatto e probabile da attribuire all'immobile:

$$(€ 174.176,00 + € 252.000,00)/2 = € 213.088,00$$

Da tale importo si sottraggono le spese per mettere in pristino la posizione del wc pari a € 3.000,00.

Pertanto l'importo sarà:

$$(€ 213.088,00 - € 3.000,00) = € 210.088,00$$

Quesito 10: *"...nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;"*

L'immobile non è divisibile.

Quesito 11: *"...nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie 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;"*

L'immobile è stato pignorato per la quota di:

- ½ indiviso dell'usufrutto in danno di un debitore
- ½ indiviso dell'usufrutto in danno di un altro debitore
- ½ indiviso della nuda proprietà in danno di un altro debitore
- ½ indiviso della nuda proprietà in danno di un altro debitore

Pertanto è stato valutato per intero.

CONCLUSIONI

La sottoscritta ritiene con la presente di avere espletato nel migliore dei modi l'incarico affidatole e nel ringraziare la S.V. ill.ma per la fiducia accordatale, conclude che: il valore complessivo del bene pignorato è pari a: **€ 210.088,00 (euro duecentodiecimilaottantotto/00)**

SIRACUSA, 07 Settembre 2017

L'ESPERTO INCARICATO

dott. arch. Lucia Sgandurra



Allegati:

all. n°1 – decreto di nomina e verbale di giuramento;

all. n°2 – comunicazione inizio operazioni peritali e verbale di sopralluogo;

all. n°3 – documentazione catastale;

all. n°4 – titolo di proprietà;

all. n°5 – documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa;

all. n°6 – Autorizzazioni Edilizie e Agibilità;

all. n°7 – documentazione fotografica;

all. n°8 – certificato A.P.E;

all. n°9 – stralcio P.R.G.

