

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N. 26/2022 R.G.ES.

CREDITORE PROCEDENTE
LEVITICUS SPV SRL
Rappresentata e difesa dall'avv. Gugliotta Grazia

DEBITORI

Rappresentati e difesi dall'avv. [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Alessia Romeo

RELAZIONE DI STIMA

TECNICO STIMATORE
Dott. Ing. Concetto Capodicasa



Ing. Concetto Capodicasa

1) PREMESSA

Con ordinanza del 21/04/2022 il Giudice dell'esecuzione nominava esperto stimatore il sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1009 sez. A, per la valutazione dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare n. 26/2022 promossa da LEVITICUS SPV SRL contro [REDACTED]

[REDACTED], quali genitori esercenti la potestà genitoriale sui figli minori.

Accettato l'incarico con dichiarazione depositata il 23/04/2022, esaminata la documentazione ipotecaria e catastale, eseguiti i sopralluoghi in data 11/05/2022 e 27/10/2022 (all. 1) ed operati gli accertamenti necessari per definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, il sottoscritto espone adesso con cognizione di causa quanto segue.

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Con atto notificato il 27/01/2022, rep. 254, trascritto il 08/03/2022 ai nn. 4057/3223, sono stati gravati da pignoramento i seguenti immobili:

- A. *Fabbricati posti al piano terra, costituiti da un unico corpo di fabbrica, sito nel Comune di Siracusa, c.da Mottava, traversa di via San Corrado n.6, composto da 10,5 vani riportati nel Catasto Fabbricati di Siracusa al foglio 141, p.lla 250 sub 2, A/4, vani 3, superficie catastale 59 mq; sub 3, A/4 di vani 3, superficie catastale 60 mq, sub 4, A/4 di 4,5 vani, superficie catastale 100 mq;*
- B. *Stacco di terreno agricolo, sito nel Comune di Siracusa, c.da Mottava, esteso mq 6.900 circa, sul quale insistono tre fabbricati diruti, riportato nel Catasto terreni di Siracusa al foglio 141 particella 42, vigneto di classe 2, superficie are 69.13 mentre i fabbricati diruti sono riportati al catasto fabbricati di Siracusa al foglio 141, particelle 273-159-150, cat. Unità collabenti, via Traversa San Corrado p.t.;*
- C. *Villetta dislocata tra il piano terra, il primo ed il secondo, con circostante terreno di pertinenza esteso mq 1566 circa, sita nel Comune di Siracusa, in via Lido Sacramento 106, riportato nel Catasto Fabbricati di Siracusa al foglio 122, particella 361, sub 3, cat. A/7 vani 12,50, superficie catastale 290 mq, mentre il terreno di pertinenza è riportato nel Catasto Terreni di Siracusa al foglio 122, particella 361, ente urbano, superficie are 15.66;*
- D. *Stacco di terreno agricolo sito nel Comune di Siracusa, c.da Mottava, riportato nel Catasto terreni di Siracusa al foglio 141: particella 38, uliveto di classe 1, superficie are 55.20; particella 39, porz. AA, seminativo di classe 2, superficie ca 13, porz. AB, uliveto di classe 1, superficie are 80.55, porz. AC, agrumeto di classe 2, superficie are 48.60; particella 40, vigneto di classe 2, superficie 48.60; particella 59 porz. AA, uliveto di classe 1, superficie are 05.54, porz. AB, agrumeto di classe 2, superficie 89.56; particella 70, vigneto di classe 2, superficie are 58.10; particella 90, vigneto di classe 2, superficie are 50.25; particella 93, porz. AA, uliveto di classe 1, superficie 30.63, porz. AB, vigneto di classe 2, superficie are 53.67;*

E. *Stacco di terreno riportato nel Catasto terreni di Siracusa al foglio 143 particella 1, vigneto di classe 1, superficie are 24,80; particella 3, vigneto di classe 1, superficie are 20.70; particella 4, porz. AA, uliveto di classe 2, superficie are 5.14, porz. AB vigneto di classe 1, superficie are 03.76; particella 57, porz. AA, seminativo di classe 2, superficie are 01.75, porz. AB, vigneto di classe 1, superficie are 21.13.*

Relativamente all'immobile B si segnala che, diversamente da quanto indicato nell'atto di pignoramento, le particelle 150 e 159 del foglio 141 (unità collabenti) non sono censite nel catasto fabbricati; nel catasto terreni sono invece intestate a ditte estranee alla procedura. Le stesse saranno pertanto stralciate dalla stima.

Ai fini della vendita si propongono i seguenti tre lotti:

- **Lotto 1:** terreno agricolo sito in Siracusa, c.da Mottava, esteso complessivamente 56.915 mq, nel catasto terreni al fg. 141 p.lle 42, 38, 39, 40, 59, 70, 90 e 93, con annessi fabbricati parzialmente censiti al fg. 141 p.la 250 sub 2, 3 e 4 e p.la 273;
- **Lotto 2:** villino con terreno di pertinenza di 1.566 mq sita in Siracusa, via Lido Sacramento n. 106, nel catasto fabbricati al foglio 122 particella 361 subalterno 3;
- **Lotto 3:** terreno agricolo sito in Siracusa, c.da Mottava, esteso complessivamente 9.304 mq, nel catasto terreni al fg. 143, p.lle 1, 3, 4, 57 e 59.

3) LOTTO 1

Fondo agricolo esteso complessivamente 56.915 mq con entrostanti fabbricati residenziali, tettoie e fabbricato in gran parte diruto, sito in zona rurale posta a circa 8 km a sud del centro abitato di Siracusa, raggiungibile dalla traversa San Corrado che si diparte dalla SS 115, coordinate GPS 37,010459 N – 15,150096 E (foto 1).

Confini e dati catastali

Il fondo confina a nord con le p.lle 55, 37 e 36 del fg.141, a sud con le p.lle 269, 292 e 298, dello stesso foglio, ad est con la Traversa San Corrado, ad ovest con le p.lle 129, 130, 191, 184, 140, 188, 139, 138 e 31 (all. 3).

È riportato nel catasto terreni al foglio 141 particella 38, uliveto di classe 1, superficie are 55.20, particella 39, porz. AA, seminativo di classe 2, superficie are 00.13; porz. AB uliveto di classe 1, superficie are 80.55; porz. AC agrumeto di classe 2, superficie di are 27.79; particella 40, vigneto di classe 2, superficie are 48.60, particella 59, porz. AA uliveto di classe 01, superficie 05.54, porz. AB agrumeto di classe 2, superficie are 89.56; particella 70, vigneto di classe 2, superficie are 58.10; particella 90, vigneto di classe 2, superficie are 50.25, particella 93, porz. AA uliveto di classe 1, superficie are 30.63; porz. AB vigneto di classe 2, superficie are 53.67, tutte in testa alla ditta [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 (all. 5).

È altresì costituito dalla particella 42 dello stesso foglio 141, vigneto di classe 2, superficie are 69.13, in testa alla ditta [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 (all. 6).

I corpi di fabbrica sono riportati in catasto al foglio 141 come segue:

- particella 250, sub 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani - 59 mq (all. 7)
- particella 250, sub 3, categoria A/4, consistenza 3 vani - 60 mq (all. 8)
- particella 250 sub 4, categoria A/4, consistenza 4,5 vani - 100 mq (all. 9)
- particella 273, categoria F/2

tutte in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 (all. 6).

La situazione catastale dei fabbricati distinti dalla p.lla 250 non appare regolare a seguito di modifiche interne e di consistenza che hanno interessato ciascuno dei tre subalterni (all. 10→14), più avanti dettagliatamente descritte.

Il fabbricato rurale contraddistinto dalla p.lla 273 non risulta interamente diruto poiché una porzione di circa 51 mq è funzionale ed adibita a deposito.

Non risultano inoltre accatastati alcuni corpi di fabbrica accessori ed alcune tettoie, più avanti meglio descritti.

La situazione catastale potrà essere regolarizzata con un costo attendibilmente stimato in complessivi € 4.000,00.

Titolo di proprietà

Il lotto risulta di proprietà di [REDACTED] per atto di donazione del 02/08/2013, rep. 94129/16407, stipulato dal notaio Pensavalle Emanuele, trascritto a Siracusa in data 09/08/2013 ai nn. 12473/9668, da potere di [REDACTED] (all. 15).

A margine del suddetto atto risultano le seguenti annotazioni:

- annotazione a trascrizione nn.876/81 del 23/01/2017 derivante da revocazione del 16/11/2016 emesso dal Tribunale di Siracusa rep. 1840/2;
- annotazione a trascrizione nn.15565/2762 del 21/10/2020 derivante da annotazione e trascrizione sentenza di I grado dichiarativa di inefficacia del 13/06/2018 emesso dal Tribunale di Siracusa rep. 1181.

Stato di possesso

Il fondo, limitatamente ai terreni distinti dalle p.lle 38, 39, 40, 59, 70, 90, 93 e 42, risulta nel possesso della società "[REDACTED]" in forza del contratto di comodato stipulato il 26/02/2013 e registrato il 27/02/2013 e pertanto in data anteriore alla notifica del pignoramento, con durata pattuita sino al 26/02/2028.

I rimanenti beni risulterebbero nel possesso di [REDACTED] e di suoi familiari.

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Dalle certificazioni notarili in atti si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- trascrizione n.9603/7218 del 19/06/2014, domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 24/05/2014n rep 1/2014 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore di FEGIME

ITALIA S.P.A. contro [REDACTED] (sulla p.lla 250 sub 2-3-4, p.lla 273, p.lla 42);

- trascrizione n. 11153/7950 del 14/07/2014, domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 26/06/2014 rep. 3790/2014 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore di FEGIME ITALIA S.P.A. contro [REDACTED] (sulla p.lla 250 sub 2-3-4, p.lla 273, p.lla 42);
- trascrizione n. 3219/2501 del 11/03/2015, domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 11/02/2015 rep 1692 emesso da Tribunale di Siracusa a favore di Banco Popolare, Società cooperativa a responsabilità limitata sede Verona, contro [REDACTED];
- trascrizione n. 7833/5908 del 13/05/2016, domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 7/05/2016 rep. 5479 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore di DOBANK SPA sede Verona e contro [REDACTED];
- trascrizione n. 13212/9459 del 13/08/2018, domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 9/08/2018 rep. 9451/2018 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] (p.lla 250 sub 2-3-4, p.lla 273, p.lla 42);
- trascrizione n. 13213/9460 del 13/08/2018 domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 9/08/2018 rep. 9451/2018 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore Fallimento [REDACTED], contro [REDACTED] (p.lle 38, 39, 40, 59, 70);
- trascrizione n. 4057/3223 del 8/03/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 8/02/2022 rep 254 emesso da Ufficiale giudiziario Tribunale di Siracusa a favore di Leviticus SPV S.r.l. con sede in Roma contro [REDACTED].

Situazione urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica n. 422/2022, rilasciato dal Comune di Siracusa in data 06/10/2022, si rileva che il fondo ricade nel vigente PRG in zona "E - Aree per l'attività agricola".

Si rileva inoltre che le p.lle 38 e 39 e parte delle p.lle 59, 70, 90 e 93 ricadono in area sottoposta alle disposizioni indicate nel Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico dell'ambito 91 del bacino del Fiume Anapo (all. 16).

Dalle ricerche effettuate è stato altresì possibile rilevare che il corpo di fabbrica contraddistinto dalla p.lla 250 è stato edificato in forza della concessione edilizia n. 091 del 20/03/2006 e successiva concessione in sanatoria n. 228 del 15/06/2007.

Per lo stesso risulta rilasciato il certificato di agibilità n. 50/2009 (all.23), in testa alla ditta [REDACTED].

Poiché non è stato possibile visionare gli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli autorizzativi in quanto non reperibili presso l'ufficio tecnico, tutte le considerazioni in ordine alla conformità

urbanistica del bene sono state effettuate con riferimento alle planimetrie catastali delle tre unità, la cui data di registrazione è del 12/07/2007, antecedente a quella dell'agibilità, e quindi ritenute rispondenti all'ultimo titolo autorizzativo (all. 10→12).

Con riferimento a dette planimetrie deve dedursi una situazione urbanistica irregolare per i seguenti motivi:

- diversa distribuzione interna e ampliamento delle tre unità immobiliari costituenti la p.lla 250;
- realizzazione di scale, sul retro delle tre unità, che collegano il calpestio interno delle stesse con il piano di campagna dell'adiacente terreno;
- realizzazione di tettoie precarie per la copertura delle suddette scale;
- realizzazione di una tettoia precaria in corrispondenza dell'ingresso dell'unità 3 (porz. sub 4);
- realizzazione di una tettoia ricovero attrezzi in aderenza al confine sud del corpo di fabbrica individuato dalla p.lla 250 e di una tettoia, di un locale garage e di un locale di sgombero in aderenza al prospetto nord.

Risulta inoltre priva di regolarità una tettoia adibita a ricovero mezzi realizzata nella p.lla 59.

Tenuto conto della notevole estensione del fondo e della conseguente potenzialità edificatoria, le difformità relative alla diversa distribuzione interna e agli ampliamenti delle tre unità, alla realizzazione delle scale, della tettoia ricovero attrezzi, del garage, del locale di sgombero e della tettoia per il ricovero mezzi potranno essere regolarizzati ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 con un costo complessivo attendibilmente stimato in € 14.000,00.

Dovranno invece essere rimosse le tettoie poste a coperture delle scale e nella zona di ingresso dell'unità 3 (porz. sub 4), in quanto di tipo precario, con un costo complessivo stimato in € 3.000,00.

Si precisa che il costo di regolarizzazione sopra indicato ha solo carattere orientativo poiché la sua esatta valutazione dipenderà da numerosi parametri suscettibili a varie interpretazioni, determinabili unicamente al momento dell'istruzione ufficiale della pratica edilizia.

La possibilità di sanatoria resta infine subordinata alla sussistenza dei requisiti per il rilascio del certificato di idoneità sismica, trattandosi di abusi risalenti ad epoca successiva al 1981.

Certificazione energetica

Le tre unità immobiliari costituenti il corpo di fabbrica contraddistinto dalla p.lla 250 risultano sprovviste di attestato di prestazione energetica.

L'acquisizione dello stesso per ciascuna delle unità resta subordinato alla preventiva regolarizzazione catastale, necessaria per la regolare registrazione degli APE al catasto energetico regionale.

Il locale deposito, costituente porzione della p.lla 273, rientra tra gli edifici di cui all'art. 3 co. III del D. Lgs 192/2005 e non è pertanto soggetto all'acquisizione dell'APE.

Descrizione analitica

Il fondo in esame, esteso complessivamente 56.915 mq, ha accesso dalla traversa San Corrado

attraverso un varco carrabile ed uno pedonale, entrambi protetti da cancelli in ferro.

Presenta giacitura regolare, in lieve declivio lungo la direzione sud-nord, ed è provvisto di comoda viabilità interna (foto 1-2-6-10-17).

Risulta impiantato a vigneto, in buono stato (foto 3-4), per una superficie di circa 18.000 mq; ad agrumeto, attualmente in stato di abbandono ed in scadenti condizioni vegeto-produttive, per una superficie di circa 4.000 mq (foto 7); la rimanente superficie è sostanzialmente incolta, a parte una modesta zona impiantata ad uliveto (foto 5-6).

All'interno della p.lla 39 è presente una grande vasca di accumulo d'acqua per l'irrigazione dei terreni (foto 8) mentre le p.lle 93, 38, 70 e 90 risultano attraversate da canali di scolo.

Si evidenzia che l'irrigazione avviene attualmente mediante attingimento da pozzo ricadente nella p.lla 224 del foglio 141, non soggetta a pignoramento.

All'interno del fondo insistono i corpi di fabbrica di seguito descritti.

Fabbricato p.lla 273

Si tratta del fabbricato rurale ubicato in aderenza al confine sud del fondo, in prossimità della zona di ingresso.

Confina ad est con la traversa San Corrado e a sud con p.lla 224, di proprietà di terzi (foto 9-10).

Di epoca antecedente il 01/09/1967, presenta struttura portante costituita da setti in muratura, in parte in pietrame ed in parte in blocchi di tufo, prevalentemente sormontati da cordoli in conglomerato cementizio armato.

Ha una superficie complessiva di 380 mq (all. 15) ed è privo di copertura (foto 13-15-16), ad eccezione di una modesta porzione a sud, estesa circa mq 51 mq, dotata di tetto ad unica falda con struttura in legno (foto 11-12).

Tale porzione, adibita a deposito attrezzi con annesso piccolo w.c., è in discreto stato manutentivo ed è dotata di pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate, infisso di ingresso metallico, impianti idrico, fognario ed elettrico, quest'ultimo fuori traccia. Allo stato attuale è comunicante, tramite un varco realizzato sul muro perimetrale sud, con l'adiacente fabbricato rurale contraddistinto dalla p.lla 224, di proprietà di terzi.

Si segnala che la corte di pertinenza di quest'ultimo ha accesso pedonale dalla p.lla 42 oggetto di pignoramento.

Tettoia sulla p.lla 59

Si tratta di una tettoia adibita a ricovero mezzi, con struttura metallica ed estesa circa 120 mq, ricadente nella p.lla 59 in prossimità del confine con le p.lle 39 e 42.

Corpo di fabbrica p.lla 250

Si tratta del corpo di fabbrica ricadente all'interno della p.lla 42, costituito da tre unità immobiliari, attualmente contraddistinte dai subalterni 2, 3 e 4 (foto 17-18).

Di edificazione risalente all'anno 2006, presenta struttura portante in cemento armato, copertura a tetto in legno con soprastanti tegole e tamponamenti esterni in muratura.

La consistenza originaria dei subalterni 2, 3 e 4, rispettivamente pari a 59 mq, 60 mq e 100 mq, risulta attualmente modificata ed ampliata a seguito dell'accorpamento degli spazi esterni costituiti dal bene comune non censibile contraddistinto dal sub 1 e dalla veranda di pertinenza del sub 4.

Tali modifiche hanno determinato la costituzione delle seguenti attuali unità immobiliari:

- unità 1, posta a nord del corpo di fabbrica, ottenuta dalla fusione dei sub 1 e 2 e di una porzione del sub 3, costituita da ampio soggiorno, cucina, camera w.c. e ripostiglio, aventi superficie lorda di circa 113 mq (foto 19→22), dotata di tettoia precaria con struttura in ferro e lastre in plexiglass in aderenza al prospetto ovest, nella zona soprastante un locale tecnico seminterrato, completa di scala che consente di superare il dislivello esistente tra il calpestio dell'unità immobiliare ed il piano di campagna; in aderenza al prospetto nord risulta realizzata una tettoia di circa 64 mq avente struttura metallica e copertura in pannelli termoisolanti, al di sotto della quale è presente un vano garage di circa 24 mq, con struttura metallica e tamponamenti con pannelli termoisolanti, e un locale ripostiglio di circa 6,00 mq con tamponamenti in blocchi di calcestruzzo (foto 23-24);
- unità 2, posta in posizione centrale, ottenuta dalla fusione di una porzione del sub 3 e di una del sub 4, costituita da soggiorno, piccolo vano cucina, camera, ripostiglio, w.c. e disimpegno, aventi superficie lorda di circa 61 mq (foto 25→27), dotata di tettoia precaria con struttura in ferro e lastre termoisolanti in aderenza al prospetto ovest, nella zona soprastante il locale caldaia seminterrato, completa di scala in muratura rivestita in pietra (foto 28);
- unità 3, posta a sud, costituita dalla porzione residua del sub 4, composta da ampio soggiorno - cucina, camera, bagno e disimpegno aventi superficie lorda di circa 94 mq (foto 29→31), dotata di tettoia precaria sul prospetto est, nella zona antistante l'ingresso, di un'ulteriore tettoia precaria realizzata sul prospetto ovest (foto 33), nella zona soprastante un locale tecnico interrato, a copertura di una scala, anch'essa metallica; in aderenza al confine sud risulta realizzata una tettoia per il ricovero attrezzi, con struttura metallica e copertura con pannelli termoisolanti, avente superficie di circa 50 mq (foto 32).

L'intero corpo di fabbrica è dotato lungo il prospetto est di un'area esterna di pertinenza esclusiva, avente larghezza media di circa 5,65 mt. che consente l'accesso alle diverse unità, al garage e alla tettoia per il ricovero attrezzi.

Tale area è delimitata da muri di recinzione e vi si accede da un varco pedonale e carrabile, quest'ultimo dotato di dispositivo di apertura automatica (foto 18).

Sul lato ovest è presente un'area libera prevalentemente sistemata a prato, a servizio delle tre unità immobiliari (foto 28-33).

Le finiture di queste ultime, di buona qualità, sono costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti di bagni e cucine in ceramica, porte interne ed infissi esterni in legno, questi

ultimi dotati di vetri camera, in parte con scuri ed in parte con persiane esterne.

Tutte le unità sono funzionali dal punto di vista impiantistico.

Si precisa però che gli impianti di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria, così come i pannelli fotovoltaici presenti su parte delle coperture, non saranno considerati ai fini della stima, trattandosi di beni rimovibili non soggetti a pignoramento.

Lo stato manutentivo dell'intero corpo di fabbrica può ritenersi discreto, dovendo comunque segnalarsi la presenza di lievi fenomeni di dissesto statico (foto 35-36).

Stima per valore commerciale

Il valore complessivo del fondo può farsi scaturire dalla somma dei valori dei terreni e di quelli dei corpi di fabbrica.

Per la determinazione dei primi valori si è fatto riferimento ai dati acquisiti mediante indagini di mercato ed a quelli forniti dal Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'Analisi dell'Economia Agraria (CREA - 2020), opportunamente ponderati per tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione.

Il valore medio attribuibile ai terreni nel loro insieme è stato quindi individuato in €/Ha 20.000,00.

La stima dei fabbricati è stata effettuata tramite indagini svolte presso operatori del settore e con riferimento ai parametri forniti dall'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare (all. 25).

I valori parametrici ad essi attribuibili, tenuto conto dell'estensione, della destinazione d'uso, della qualità delle finiture e dello stato di conservazione, sono stati individuati in 350 €/mq per il deposito, 800 €/mq per le unità residenziali, 100 €/mq per il fabbricato rurale privo di copertura e per le tettoie, 150 €/mq per i corpi accessori.

Il valore complessivo del fondo resta quindi così determinato:

€/Ha 20.000,00 x Ha 5,6915 = € 113.830,00

€/mq 350,00 x 51 mq = € 17.850,00 (deposito)

€/mq 800,00 x (94 + 61 + 113) = € 214.400,00 (fabbricato residenziale)

€/mq 100,00 x 329 mq = € 32.900,00 (fabbricato rurale privo di copertura).

€/mq 100,00 x 230 mq = € 23.000,00 (tettoie)

€/mq 150,00 x 30 mq = € 4.500,00 (corpi accessori)

Il valore complessivo ammonta pertanto ad € 406.480,00.

A quest'ultimo andranno detratti i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale determinati in precedenza in complessivi € 21.000,00 ed un importo stimato nella misura del 5% del valore dei fabbricati per tenere conto dell'assenza di garanzia di vizi.

Il valore finale del lotto 1 è in definitiva pari a:

€ 406.480,00 x 0,95 - € 21.000,00 = **€ 365.156,00**

4) LOTTO 2

Villino con annesso terreno di pertinenza ricadente in una zona residenziale posta a circa 6 km a sud del centro abitato di Siracusa, molto prossima alla fascia costiera dalla quale dista meno di 300 mt.

Ad esso si accede dal civico 106 di via Lido Sacramento ed ha coordinate GPS 37,021616 N – 15,162671 E (foto37).

Confini e dati catastali

L'immobile confina ad est con via Lido Sacramento e con proprietà di terzi per i rimanenti tre lati.

È riportato nel catasto fabbricati al foglio 122, particella 361 subalterno 3, categoria A/7, classe 3, consistenza 12,5 vani, superficie totale 290 mq (all. 5); nel catasto terreni al foglio 122, particella 361, ente urbano di 1.566 mq, in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 (all. 18).

L'attuale configurazione dell'immobile è conforme a quella riportata nella relativa planimetria catastale (all. 19) a meno della mancata indicazione di un piccolo tramezzo attualmente esistente nel disimpegno di piano terra, antistante il locale w.c. e lavanderia.

Per le ragioni connesse agli aspetti di natura urbanistica più avanti esposte, detto tramezzo dovrà essere rimosso e la situazione catastale non necessiterà di regolarizzazioni.

Titoli di proprietà

L'immobile risulta di proprietà di [REDACTED] in forza dell'atto di donazione del 02/08/2013, rep. 94129/16407 stipulato dal notaio Pensavalle Emanuele, trascritto a Siracusa in data 09/08/2013 ai nn. 12473/9668, da potere di [REDACTED].

A margine del suddetto atto risultano le seguenti annotazioni:

- annotazione a trascrizione nn.876/81 del 23/01/2017 derivante da revocazione del 16/11/2016 emesso dal Tribunale di Siracusa rep. 1840/2;
- annotazione a trascrizione nn.15565/2762 del 21/10/2020 derivante da annotazione e trascrizione sentenza di I grado dichiarativa di inefficacia del 13/06/2018 emesso dal Tribunale di Siracusa rep. 1181.

Stato di possesso

L'immobile risulta nel possesso del Sig. [REDACTED], costituendo la residenza propria e del suo nucleo familiare.

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Dalle certificazioni notarili in atti si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- trascrizione n. 3219/2501 del 11/03/2015, domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 11/02/2015 rep 1692 emesso da Tribunale di Siracusa a favore di Banco Popolare, Società cooperativa a responsabilità limitata sede Verona, contro [REDACTED];

- trascrizione n. 7833/5908 del 13/05/2016, domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 7/05/2016 rep. 5479 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore di DOBANK SPA sede Verona e contro [REDACTED];
- trascrizione n. 13213/9460 del 13/08/2018 domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 9/08/2018 rep. 9451/2018 emesso da Ufficiale giudiziario di Siracusa a favore Fallimento Siracusana Elettività S.r.l. – SIREL in liquidazione, contro [REDACTED];
- trascrizione n. 4057/3223 del 8/03/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 8/02/2022 rep 254 emesso da Ufficiale giudiziario Tribunale di Siracusa a favore di Leviticus SPV S.r.l. con sede in Roma contro [REDACTED].

Situazione urbanistica

Il villino risulta inizialmente edificato in assenza di titolo autorizzativo e successivamente oggetto di concessione edilizia in sanatoria n.722/98-1, rilasciata il 10/07/1998 ai sensi della legge n. 47/85 (all. 20). Per lo stesso immobile risultano inoltre presentate n. 2 istanze di sanatoria ai sensi della L. 326/2003: la prima, pratica n. 32/M (all. 21), avente ad oggetto la chiusura di alcune finestre e la riapertura ed ampliamento di altre; la seconda, pratica n. 33/M (all. 22), relativa alla costruzione di un piccolo locale lavanderia e deposito attrezzi.

Le suddette istanze risultano corredate dai previsti pagamenti di oneri ed elaborati, ad eccezione della seconda per cui non risulta depositato il certificato di idoneità sismica della struttura. Per il completamento delle stesse è stimato un costo complessivo di 1.500,00.

Al riguardo si rileva che l'attuale configurazione dell'immobile differisce da quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli per la presenza del tramezzo in precedenza citato e per la realizzazione, in aderenza al muro perimetrale sud del villino, di una tettoia con struttura in acciaio e copertura con pannelli termoisolanti, avente superficie di circa 26 mq.

Il tramezzo dovrà essere rimosso per ripristinare il collegamento tra i vani di piano terra dell'unità immobiliare.

Dovrà essere rimossa anche la tettoia che non possiede i requisiti di idoneità sismica richiesta per la sanabilità ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001.

Il costo per la rimozione delle suddette difformità è stimato in complessivi € 2.000,00.

Certificazione energetica

L'immobile è risultato sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

È stato pertanto redatto e depositato nuovo attestato con codice identificativo n. 20221114-089017-50452 e validità sino al 14/11/2032 (all. 24).

Descrizione analitica

Edificato intorno all'anno 1980, il villino si articola su tre elevazioni fuori terra, presenta struttura

portante in cemento armato, solai interpiano in latero cemento e copertura in parte piana, direttamente accessibile, ed in parte a falde inclinate anch'esse in latero cemento (foto 37-39).

È costituito al piano terra da quattro vani, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno e lavanderia oltre che da una veranda coperta sul prospetto ovest.

Al primo piano, raggiungibile attraverso due scale in c.a., una elicoidale posta nella zona sud della villa ed una a rampa rettangolare posta nella zona nord, sono presenti quattro vani, due disimpegni, due bagni ed un ampio terrazzo a livello.

Il piano secondo è costituito, nella parte sud da due locali sottotetto con piccolo terrazzo a livello, nella zona nord da un terrazzo di copertura raggiungibile da una scala a chiocciola metallica.

La superficie totale del villino è di 290 mq. L'altezza utile interna è 3,03 a piano terra, 2,96 mt. a piano primo, mentre i due locali sottotetto hanno rispettivamente altezza media di 1,00 mt e 1,45 mt.

Le finiture, di media qualità, sono costituite da pavimenti in gres ed in ceramica, rivestimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno, infissi esterni in legno con vetri camera e persiane (foto 41→48).

La veranda esterna ed i terrazzi a livello sono dotati di pavimentazioni in ceramica.

Gli impianti idrici, di scarico ed elettrici sono funzionanti e del tipo sottotraccia.

È presente un impianto di riscaldamento alimentato da termo stufa e terminali costituiti in parte da split ed in parte da fan coil che non sarà considerato sia ai fini della stima sia dell'attestato di prestazione energetica, trattandosi di beni rimovibili non soggetti a pignoramento.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio al pubblico acquedotto e lo smaltimento dei reflui tramite allaccio alla fognatura comunale.

Lo stato manutentivo può ritenersi complessivamente buono.

Il terreno su cui insiste la costruzione è esteso complessivamente 1.566 mq (all. 18) ed è dotato di recinzione costituita da muri e soprastante rete metallica e paletti, completa di varco carrabile e pedonale entrambi protetti da cancelli in ferro (foto 38).

L'area esterna è in parte occupata da vialetti e marciapiedi ed in parte sistemata a verde (foto 39).

In aderenza al confine nord est del lotto è presente il corpo di fabbrica adibito a locale di sgombero oggetto della pratica di sanatoria edilizia 33 M in precedenza citata (foto 49-50).

Presenta struttura portante mista in muratura e metallica, copertura con pannelli termoisolanti, tamponamenti in parte in muratura ed in parte realizzati con struttura in alluminio e vetri.

Ha una superficie lorda di circa 28 mq ed altezza media di 2,44 mt.

Stima per valore commerciale

La valutazione, di tipo sintetico comparativo, è condotta avvalendosi dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (all. 24) e delle informazioni acquisite attraverso indagini di mercato svolte presso operatori locali del settore.

Tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, della destinazione d'uso, della qualità delle finiture e delle attuali condizioni di manutenzione, è stato individuato un parametro unitario di € 1.100,00 riferito alla superficie convenzionale dell'immobile e comprensivo dell'incidenza dell'area esterna.

Il valore commerciale è pertanto il seguente:

$$\text{mq } 290 \times \text{€}/\text{mq } 1.000,00 = \text{€ } 290.000,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Il metodo, di tipo analitico, perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario ricavabile dal bene in esame.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso e considerato un potenziale reddito lordo annuo di € 12.000,00, è possibile ottenere il reddito netto annuo detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, determinati complessivamente nella misura del 40%.

Il reddito netto è quindi pari a:

$$\text{€ } 12.000,00 \times 0,60 = \text{€ } 7.200,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al tasso del 3% annuo. Tale tasso è stato individuato in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile con un procedimento sintetico basato sulla determinazione di una scala di tassi vigenti per beni simili, fra i quali è stato prescelto quello applicabile al caso in esame.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$\text{€ } 7.200,00 / 0,03 = \text{€ } 240.000,00$$

Valore finale

Poiché dall'applicazione dei criteri sopra descritti scaturiscono più entità di valori omogenei, sarà lecito determinare la media fra i risultati ottenuti pervenendo alla identificazione di un valore venale quanto più possibile oggettivo, come segue:

$$\text{€ } (290.000,00 + 240.000,00) / 2 = \text{€ } 265.000,00.$$

Al suddetto importo andranno detratti i costi di regolarizzazione urbanistica pari a complessivi € 3.500,00 ed una percentuale del 5% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi.

Il valore finale dell'immobile è pertanto pari a:

$$\text{€ } 265.500,00 \times 0,95 - \text{€ } 3.500,00 = \text{€ } \mathbf{248.250,00}$$

5) LOTTO 3

Terreno agricolo, esteso complessivamente 9.304 mq, prossimo al lotto 1 dal quale è separato dalla traversa San Corrado, coordinate GPS (37,010459 N – 15,150096 E).

Confini e dati catastali

Confina a nord con la traversa San Corrado, a sud con le particelle 58, 60 e 61 del foglio 143, ad est con la particella 111 e ad ovest con le particelle 160 e 78 dello stesso foglio.

È riportato in catasto al foglio 143 particella 1, vigneto di classe 1, superficie are 24.80, particella 3, vigneto di classe 01, superficie are 20.70, particella 4, porz. AA uliveto di classe 2, superficie are 05.14, porz. AB vigneto di classe 01, superficie are 03.76, particella 57, porz. AA seminativo di classe 2, superficie are 01.75, porz. AB vigneto di classe 01, superficie are 15.76, particella 59, vigneto di classe 1, superficie are 21.13, tutte in testa alla ditta Catalano Claudia per la quota di 1/1.

Titolo di proprietà

Il terreno risulta di proprietà di [REDACTED] in forza dell'atto di donazione del 02/08/2013, rep. 94129/16407 stipulato dal notaio Pensavalle Emanuele, trascritto a Siracusa in data 09/08/2013 ai nn. 12473/9668, da potere di [REDACTED] (all. 15).

A margine del suddetto atto risultano le seguenti annotazioni:

- annotazione a trascrizione nn.876/81 del 23/01/2017 derivante da revocazione del 16/11/2016 emesso dal Tribunale di Siracusa rep. 1840/2;
- annotazione a trascrizione nn.15565/2762 del 21/10/2020 derivante da annotazione e trascrizione sentenza di I grado dichiarativa di inefficacia del 13/06/2018 emesso dal Tribunale di Siracusa rep. 1181.

Stato di possesso

Il terreno risulta nel possesso della [REDACTED] in forza del contratto di comodato del 26/02/2013, citato in precedenza.

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Dalle certificazioni notarili in atti si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- trascrizione n. 3219/2501 del 11/03/2015, domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 11/02/2015 rep 1692 emesso da Tribunale di Siracusa a favore di Banco Popolare, Società cooperativa a responsabilità limitata sede Verona, contro [REDACTED];
- trascrizione n. 7833/5908 del 13/05/2016, domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 7/05/2016 rep. 5479 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore di DOBANK SPA sede Verona e contro [REDACTED];
- trascrizione n. 4057/3223 del 8/03/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 8/02/2022 rep 254 emesso da Ufficiale giudiziario Tribunale di Siracusa a favore di Leviticus SPV S.r.l. con sede in Roma contro [REDACTED].

Situazione urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica n.422/2022 rilasciato dal Comune di Siracusa in data 06/10/2022, si rileva che il terreno ricade in zona "E - Aree per l'attività agricola" (all. 14).

Descrizione analitica

Il terreno, esteso complessivamente 9.304 mq, è dotato di recinzione lungo i confini con la traversa

San Corrado mentre non risultano materializzati i confini verso le proprietà di terzi.

Presenta giacitura regolare ed è interamente coltivato a vigneto in buone condizioni (foto 51-52).

Analogamente al lotto 1, il terreno verrà considerato privo di dotazione irrigua.

Stima per valore commerciale

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stato individuato, con metodologia analoga a quella utilizzata per il lotto 1, un valore unitario €/Ha 45.000,00.

Il valore del lotto resta pertanto così individuato:

€/Ha 45.000,00 x Ha 0,9304 = **€ 41.868,00**

6) RIEPILOGO VALORI

- Lotto 1 – Fondo agricolo in Siracusa, contrada Mottava, con entrostanti fabbricati = € 365.156,00
- Lotto 2 – Villino con terreno di pertinenza in Siracusa, Via Lido Sacramento 106 = € 248.250,00
- Lotto 3 – Vigneto in Siracusa. contrada Mottava = € 41.868,00

I suddetti valori sono al netto dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale e della riduzione per assenza di garanzia per vizi.

Il valore complessivo dei beni pignorati ammonta ad **€ 655.274,00**.

Siracusa, 19 novembre 2022

ALLEGATI

1. Verbale operazioni peritali
2. Documentazione fotografica
3. EDM fg. 141
4. EDM fg. 143
5. Visura catastale [REDACTED]
6. Visura catastale [REDACTED]
7. Visura catastale fg. 141 p.lla 250 sub 2
8. Visura catastale fg. 141 p.lla 250 sub 3
9. Visura catastale fg. 141 p.lla 250 sub 4
10. Planimetria catastale fg. 141 p.lla 250 sub 2
11. Planimetria catastale fg. 141 p.lla 250 sub 3
12. Planimetria catastale fg. 141 p.lla 250 sub 4
13. Elaborato planimetrico p.lla 250
14. Elaborato planimetrico p.lla 250 con indicazioni modifiche subalterni
15. Atto di donazione del 2/08/2013
16. Certificato di destinazione urbanistica
17. Visura fg. 141 p.lla 273
18. Visura fg. 122 p.lla 361
19. Planimetria catastale fg.122 p.lla 361 sub 3
20. C.E. n.722/91-1
21. Domanda di sanatoria n.32/M
22. Domanda di sanatoria n.33/M
23. Abitabilità 50/2009
24. APE fg. 122 p.lla 361 sub 3
25. Valori OMI (fabbricati)



IL TECNICO STIMATORE

Concetto Capodicasa