

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ISCRITTA AL N° 89 DEL R.G.ES. ANNO 2015

PROMOSSA DA: _____, rappresentato e difeso
dall'Avv. Grazia Gugliotta.

CONTRO: _____, rappresentata e difesa
dall'Avv. Antonia Borrello.

RELAZIONE DI STIMA

G.E.: D.ssa Maria Cristina Di Stazio

Data udienza: 10.03.2023.

IL C.T.U.

Arch. Giuseppe Greco

Siracusa, lì 01 dicembre 2022

INDICE

1. PREMESSE	4
2. OPERAZIONI PRELIMINARI	11
3. DESCRIZIONE DEI BENI	14
3.1 LOTTO 01	14
3.1.1 Individuazione del bene	14
3.1.2 Descrizione del bene	14
3.1.3 Stato di possesso	15
3.1.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	16
3.1.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE	17
3.2 LOTTO 02	18
3.2.1 Individuazione del bene	18
3.2.2 Descrizione del bene	18
3.2.3 Stato di possesso	19
3.2.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	20
3.2.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE	21
3.3 LOTTO 03	22
3.3.1 Individuazione del bene	22
3.3.2 Descrizione del bene	22
3.3.3 Stato di possesso	23
3.3.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	24
3.3.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE	25
4. VALUTAZIONE DEI BENI	26
4.1 LOTTO 01	28
4.1.1 Immobile adibito ad abitazione	28
4.2 LOTTO 02	30
4.2.1 Immobile adibito a garage	30

..... -

4.3	LOTTO 03	32
4.3.1	Immobile adibito a garage	32
5.	CONCLUSIONI	34

.....

1. PREMESSE

Innanzi al Tribunale di Siracusa è pendente la procedura esecutiva immobiliare iscritta al N.89/2015 del R.G.Es. promossa da contro

All'udienza del 30.08.2022 il G.E. nominava il sottoscritto quale C.T.U. per la stima dei beni pignorati invitandolo prestare giuramento entro 15 giorni dalla notifica (31.08.2022) con modalità telematica. Il giuramento veniva quindi depositato il 12.09.2022.

I quesiti formulati dal Sig. Giudice sono quelli in appresso elencati:

- 1) **controllare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, 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);
- 2) **comunicare** 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; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
- 3) **provvedere**:
 - I. all'identificazione del bene oggetto del pignoramento, compresi confini e 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;
- 4) **redigere**, quindi, 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; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1) – il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2) – la trascrizione della convenzione; 3) – i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello I.A.C.P. ecc.); 4) – la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n.448 come da ultimo modificata con D.L. del 23 ottobre 2018 n. 119); 5) – i costi dell'affrancamento dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n.151 del 10.11.2020 n.280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);
- 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 di 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, 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 reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), 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;
 - 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 2 anni anteriori alla data della perizia;
 - pendenza 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 comma I e 3 comma 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 I, lettere b) e c) del d. lgs. 54/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo 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 luogo 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 ed il valore complessivo;
- l'indicazione analitica 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 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 locativo 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 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;

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, nonchè l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5) **allegare** a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6) **depositare** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16bis del d.l. 179/2012 almeno **30** giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; a depositare una doppia versione della relazione omettendo (inserendo dicitura "...omissis...") le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provvedere ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore della stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; ad inviare, in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7) **inviare**, contestualmente al deposito della perizia e almeno **30** giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo pec per le parti costituite e a mezzo telefax o raccomandata con avviso di ricevimento alle parti non costituite) invitandoli a fargli pervenire, entro **15** giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso,

..... -

l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

- 8) **riferire** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;
- 9) **riferire** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

2. OPERAZIONI PRELIMINARI

Come disposto dal G.E., il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 comma II c.p.c. Nel caso specifico si è constatata la presenza in atti della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della L.n.302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 D.P.R. 115/2002), a firma della D.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

In data 23.09.2022 si è provveduto a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali per il 21.10.2022 mediante pec a tutti i procuratori delle Parti interessate.

Lo scrivente ha dovuto prendere atto, alla data sopra riportata, dell'assenza dell'esecutata oltre che del suo procuratore, motivo per cui dopo un'ora circa di attesa, si è dovuto chiudere il Verbale di sopralluogo constatando l'impossibilità di proseguire le oo.pp.; poco dopo lo scrivente ha però ricevuto prima una telefonata e poi una PEC da parte dell'avv. Antonia Borrello, procuratore dell'esecutata, con cui spiegava che per motivi personali sia lei che la sua assistita erano state impossibilitate a presenziare; di seguito, per le vie brevi si è concordato per il 10.11.2022 il proseguo delle oo.pp.

Nel frattempo lo scrivente aveva già provveduto a reperire la necessaria documentazione catastale aggiornata; per la documentazione urbanistico-edilizia in data 10.10.2022 veniva inoltrata all'Ufficio Urbanistica del comune di Melilli (SR) una richiesta di accesso agli atti. Lo stesso Ufficio rispondeva in data 27.10.2022 consentendo allo

.....

scrivente di ottenere copia di alcuni atti concessori e relativi elaborati grafici. In considerazione della natura, ubicazione e tipologia dei beni immobiliari pignorati, sono stati individuati tre distinti lotti di vendita così costituiti:

LOTTO 01

- Immobile a piano secondo sito in via Megara, adibito ad appartamento e distinto in catasto al Foglio 15 del comune di Melilli, Particella 1206 sub 19, cat. A/3, vani 6, Sup. Cat. mq 125/120, Rendita Catastale € 495,80.

LOTTO 02

- Immobile a piano terra sito in via del Megara, adibito a garage e distinto in catasto al Foglio 15 del comune di Melilli, Particella 1206 sub 9, cat. C/6, Z.C. 2, Sup. Cat. mq 34, Rendita Catastale € 121,16.

LOTTO 03

- Immobile a piano terra sito in via del Megara, adibito a garage e distinto in catasto al Foglio 15 del comune di Melilli, Particella 1206 sub 10, cat. C/6, Z.C. 2, Sup. Cat. mq 34, Rendita Catastale € 121,16.

Prima ancora del rilievo degli immobili si è provveduto a richiedere al catasto la piantina e poi la visura storica (presente in atti) del bene. Si è quindi provveduto alla restituzione grafica dell'immobile; è infine stato redatto l'attestato di prestazione energetica (solo per l'immobile per il quale si rende necessario).

..... -

Avendo subito avuto risposta dal Comune di Melilli in merito alla situazione urbanistica dei beni oggetto di pignoramento, si è potuto passare alle verifiche di rito dei beni come richiesto dal G.E. e come in appresso riportata.

3. DESCRIZIONE DEI BENI

3.1 LOTTO 01

3.1.1 Individuazione del bene

L'unità in oggetto risulta come segue censita e distinta al N.C.E.U. del Comune di Melilli

(SR):

Ditta	Diritti e oneri reali	Codice Fiscale	Foglio	P.IIa	sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
.....	Proprietà 1/1	.....	15	1206	19	A/3	2	6 VANI	125/120 MQ	€ 495,80

3.1.2 Descrizione del bene

L'immobile oggetto di stima si trova a Villasmundo, frazione di Melilli (SR), in via Megara; le coordinate G.P.S. sono: 37°14'59.44''N 15°05'35.39''E.

Esso si trova nella frazione di Villasmundo, Melilli (SR), in una zona dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

E' posto in prossimità della principale via di comunicazione del posto, la S.P. 95; all'immobile, facente parte del Condominio "Il covo dell'aquila", si può accedere dall'area condominiale; ad est di questa si trova il portoncino d'ingresso, che porta ad una rampa di scale che disimpegna i 4 piani f.t. dell'immobile (garages al piano terra ed appartamenti ai piani dal primo al terzo). Giunti al terzo ed ultimo piano, si trova l'ingresso all'appartamento. Si accede direttamente ad un grande soggiorno con balcone sul fronte

nord; a sinistra si trova una porta che immette in un lungo corridoio; da questo si accede, in senso orario, a: cucina, lavanderia, e due camere sul fronte sud e servite da un lungo balcone; ripostiglio, camera, bagno sul fronte nord.

L'immobile è con copertura a terrazzo e struttura portante in c.a., e solai latero-cementizi. L'altezza utile interna è di 2.73 m.

I prospetti dell'intero edificio risultano rifiniti con materiale plastico del tipo "graffiato", in scarso stato di conservazione, così come scarso è lo stato della struttura portante dell'intero immobile, con i ferri d'armatura ossidati in buona parte dei pilastri e dei travetti degli orizzontamenti nel frontalino sommitale. Le finiture sono come segue riassumibili:

- Pareti e soffitti dell'appartamento intonacate a civile e in buono stato di conservazione;
- Bagni di media fattura e con impianti regolarmente incassati;
- Pavimentazione in ceramica;
- Porte interne in legno del tipo tamburato;
- Serramenti esterni con monoblocco in metallo (senza taglio termico) e avvolgibile;
- Impianti elettrico e idro-sanitario incassati a parete;
- L'impianto di riscaldamento sarebbe del tipo con caldaia a gas e termosifoni, ma il serbatoio di gas (condominiale) risulta dismesso e la caldaia non è più funzionante.

Lo stato manutentivo dell'appartamento immobile è buono. Quello dell'intero stabile è scarso.

3.1.3 Stato di possesso

L'appartamento risulta abitato dall'esecutata In relazione agli atti di provenienza e alle iscrizioni ipotecarie, formalità, vincoli ed oneri giuridici

gravanti sul bene, si riporta di seguito quanto contenuto nella Relazione Notarile allegata agli atti.

L'immobile risulta di proprietà della s.ra Esso è pervenuto all'attuale proprietà giusta:

1. atto di compravendita stipulato il giorno 02.10.2014, notaio G. Coltraro da Augusta, rep. n.12054 racc. n. 9093, registrato a Noto il 07.10.2014 al n. 7949 Serie 1T; da potere di,

3.1.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

a) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;

b) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura:

- **ISCRIZIONE N. 10878/2360 del 30/04/2007**, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Giambattista Coltraro di Augusta, del 23/04/2007. A favore della, (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede legale). Contro). Capitale euro 100.00,00 – ipoteca euro 200.00,00 – durata anni 15.
- **ISCRIZIONE N. 16528/1673 del 10/10/2012**, ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 nascente da atto pubblico amministrativo del 08/10/2012 di Riscossione Sicilia spa, con sede in Siracusa. A favore di, (domicilio ipotecario eletto in viale Santa Panagia n.141). Contro). Capitale euro 192.083,57 – ipoteca euro 384.167,14.

..... -

- **TRASCRIZIONE N. 3218/2500 del 11/03/2015**, nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Siracusa in data 04/02/2015. A favore del, Contro
- **TRASCRIZIONE N. 15987/11504 del 10/10/2014**, nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Siracusa in data 26/09/2014. A favore del; contro

c) altre informazioni per l'acquirente: da mail inviata allo scrivente da parte dell'amm. Pro tempore, sig. Busso, risulta che:

- non esiste notizia di spese straordinarie già deliberate e/o impagate;
- le rate condominiali ordinarie risultano pagate fino ad aprile 2022;
- non sono emerse altre cause in corso.

3.1.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'u.t.c. di Melilli (SR), è emerso che è stato rilasciato il seguente titolo autorizzativo:

- Concessione Edilizia n. 80, p.e. 24_1988 approvata il 18.05.1988.
- Concessione Edilizia n. 128, p.e. 75_1989 approvata il 07.09.1989.
- Certificato di Abitabilità prot.n.1282 del 10.04.1990.

Lo stato di fatto è perfettamente coincidente con il progetto approvato.

Anche dal punto di vista catastale emerge totale conformità.

In relazione all'APE dell'immobile, si è proceduto alla redazione dello stesso.

..... -

3.2 LOTTO 02*3.2.1 Individuazione del bene*

L'unità in oggetto risulta come segue censita e distinta al N.C.E.U. del Comune di Melilli

(SR):

Ditta	Diritti e oneri reali	Codice Fiscale	Foglio	P.IIa	sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
.....	Proprietà 1/1	.....	15	1206	9	C/6	5	34 mq	.....	€ 121,16

3.2.2 Descrizione del bene

L'immobile oggetto di stima si trova a Villasmundo, frazione di Melilli (SR), in via Megara; le coordinate G.P.S. sono: 37°14'59.44"N 15°05'35.21"E.

Esso si trova nella frazione di Villasmundo, Melilli (SR), in una zona dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

E' posto in prossimità della principale via di comunicazione del posto, la S.P. 95; all'immobile, facente parte del Condominio "Il covo dell'aquila", si può accedere dall'area condominiale; ad est di questa si trova il portoncino d'ingresso, che porta ad una rampa di scale che disimpegna i 4 piani f.t. dell'immobile (garages al piano terra ed appartamenti ai piani dal primo al terzo).

All'immobile si accede dal cortile centrale, sul fronte sud dell'edificio, avente copertura a terrazzo e struttura portante in c.a., e solai latero-cementizi. L'altezza utile interna è di 2.35 m.

I prospetti dell'intero edificio risultano rifiniti con materiale plastico del tipo "graffiato", in scarso stato di conservazione, così come scarso è lo stato della struttura portante dell'intero immobile, con i ferri d'armatura ossidati in buona parte dei pilastri e dei travetti degli orizzontamenti nel frontalino sommitale. Le finiture sono come segue riassumibili:

- Pareti e soffitti del garage intonacate a civile e in buono stato di conservazione;
- Pavimentazione in marmette di cemento con scaglie di ceramica;
- Serramento di accesso in metallo con struttura basculante;
- Impianto elettrico incassato a parete;

Lo stato manutentivo del garage è discreto. Quello dell'intero stabile è scarso.

3.2.3 Stato di possesso

Il garage risulta utilizzato dall'esecutata. In relazione agli atti di provenienza e alle iscrizioni ipotecarie, formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si riporta di seguito quanto contenuto nella Relazione Notarile allegata agli atti.

L'immobile risulta di proprietà della s.ra Esso è pervenuto all'attuale proprietà giusta:

1. atto di compravendita stipulato il giorno 02.10.2014, notaio G. Coltraro da Augusta, rep. n.12054 racc. n. 9093, registrato a Noto il 07.10.2014 al n. 7949 Serie 1T; da potere di, nato ad

..... -

3.2.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

a) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;

b) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura:

- **ISCRIZIONE N. 10878/2360 del 30/04/2007**, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Giambattista Coltraro di Augusta, del 23/04/2007. A favore della, (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede legale). Contro Capitale euro 100.00,00 – ipoteca euro 200.00,00 – durata anni 15.
- **ISCRIZIONE N. 16528/1673 del 10/10/2012**, ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 nascente da atto pubblico amministrativo del 08/10/2012 di Riscossione Sicilia spa, con sede in Siracusa. A favore di, (domicilio ipotecario eletto in viale Santa Panagia n.141). Contro Capitale euro 192.083,57 – ipoteca euro 384.167,14.
- **TRASCRIZIONE N. 3218/2500 del 11/03/2015**, nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Siracusa in data 04/02/2015. A favore del, Contro
- **TRASCRIZIONE N. 15987/11504 del 10/10/2014**, nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Siracusa in data 26/09/2014. A favore del; contro

..... -

d) altre informazioni per l'acquirente: da mail inviata allo scrivente da parte dell'amm. Pro tempore, sig. Busso, risulta che:

- non esiste notizia di spese straordinarie già deliberate e/o impagate;
- le rate condominiali ordinarie risultano pagate fino ad aprile 2022;
- non sono emerse altre cause in corso.

c) Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'u.t.c. di Melilli (SR), è emerso che è stato rilasciato il seguente titolo autorizzativo:

- Concessione Edilizia n. 80, p.e. 24_1988 approvata il 18.05.1988.
- Concessione Edilizia n. 128, p.e. 75_1989 approvata il 07.09.1989.
- Certificato di Abitabilità prot.n.1282 del 10.04.1990.

Lo stato di fatto è perfettamente coincidente con il progetto approvato.

Anche dal punto di vista catastale emerge totale conformità.

In relazione all'APE, l'immobile rientra tra quelli per cui non è necessaria la redazione.

..... -

3.3 LOTTO 03*3.3.1 Individuazione del bene*

L'unità in oggetto risulta come segue censita e distinta al N.C.E.U. del Comune di Melilli

(SR):

Ditta	Diritti e oneri reali	Codice Fiscale	Foglio	P.IIIa	sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
.....	Proprietà 1/1	.....	15	1206	10	C/6	5	34 mq	.....	€ 121,16

3.3.2 Descrizione del bene

L'immobile oggetto di stima si trova a Villasmundo, frazione di Melilli (SR), in via Megara; le coordinate G.P.S. sono: 37°14'59.44"N 15°05'35.39"E.

Esso si trova nella frazione di Villasmundo, Melilli (SR), in una zona dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

E' posto in prossimità della principale via di comunicazione del posto, la S.P. 95; all'immobile, facente parte del Condominio "Il covo dell'aquila", si può accedere dall'area condominiale; ad est di questa si trova il portoncino d'ingresso, che porta ad una rampa di scale che disimpegna i 4 piani f.t. dell'immobile (garages al piano terra ed appartamenti ai piani dal primo al terzo).

All'immobile si accede dal cortile centrale, sul fronte sud dell'edificio, avente copertura a terrazzo e struttura portante in c.a., e solai latero-cementizi. L'altezza utile interna è di 2.35 m.

I prospetti dell'intero edificio risultano rifiniti con materiale plastico del tipo "graffiato", in scarso stato di conservazione, così come scarso è lo stato della struttura portante dell'intero immobile, con i ferri d'armatura ossidati in buona parte dei pilastri e dei travetti degli orizzontamenti nel frontalino sommitale. Le finiture sono come segue riassumibili:

- Pareti e soffitti del garage intonacate a civile e in buono stato di conservazione;
- Pavimentazione in marmette di cemento con scaglie di ceramica;
- Serramento di accesso in metallo con struttura basculante;
- Impianto elettrico incassato a parete;

Lo stato manutentivo del garage è discreto. Quello dell'intero stabile è scarso.

3.3.3 Stato di possesso

Il garage risulta utilizzato dall'esecutata. In relazione agli atti di provenienza e alle iscrizioni ipotecarie, formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si riporta di seguito quanto contenuto nella Relazione Notarile allegata agli atti.

L'immobile risulta di proprietà della s.ra Esso è pervenuto all'attuale proprietà giusta:

2. atto di compravendita stipulato il giorno 02.10.2014, notaio G. Coltraro da Augusta, rep. n.12054 racc. n. 9093, registrato a Noto il 07.10.2014 al n. 7949 Serie 1T; da potere di

..... -

3.3.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

d) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;

e) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura:

- **ISCRIZIONE N. 10878/2360 del 30/04/2007**, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Giambattista Coltraro di Augusta, del 23/04/2007. A favore della, (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede legale). ControCapitale euro 100.00,00 – ipoteca euro 200.00,00 – durata anni 15.
- **ISCRIZIONE N. 16528/1673 del 10/10/2012**, ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 nascente da atto pubblico amministrativo del 08/10/2012 di Riscossione Sicilia spa, con sede in Siracusa. A favore di, (domicilio ipotecario eletto in viale Santa Panagia n.141). Contro). Capitale euro 192.083,57 – ipoteca euro 384.167,14.
- **TRASCRIZIONE N. 3218/2500 del 11/03/2015**, nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Siracusa in data 04/02/2015. A favore del, codice fiscale 03700430238, Contro
- **TRASCRIZIONE N. 15987/11504 del 10/10/2014**, nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Siracusa in data 26/09/2014. A favore del; contro

..... -

e) altre informazioni per l'acquirente: da mail inviata allo scrivente da parte dell'amm. Pro tempore, sig. Busso, risulta che:

- non esiste notizia di spese straordinarie già deliberate e/o impagate;
- le rate condominiali ordinarie risultano pagate fino ad aprile 2022;
- non sono emerse altre cause in corso.

f) Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'u.t.c. di Melilli (SR), è emerso che è stato rilasciato il seguente titolo autorizzativo:

- Concessione Edilizia n. 80, p.e. 24_1988 approvata il 18.05.1988.
- Concessione Edilizia n. 128, p.e. 75_1989 approvata il 07.09.1989.
- Certificato di Abitabilità prot.n.1282 del 10.04.1990.

Lo stato di fatto è perfettamente coincidente con il progetto approvato.

Anche dal punto di vista catastale emerge totale conformità.

In relazione all'APE, l'immobile rientra tra quelli per cui non è necessaria la redazione.

4. VALUTAZIONE DEI BENI

La valutazione immobiliare si esegue in base ai tre criteri di seguito descritti, assumendo infine, come risultato effettivo di stima, il valore corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti.

- **Stima per costo di costruzione**

Con tale metodo il valore di un immobile è determinato come somma dei costi di acquisto del suolo e di costruzione della fabbrica, poi accresciuti di una congrua percentuale costituente il Profitto Normale dell'Imprenditore per organizzazione e rischio d'Impresa.

Tale valore, corrispondente a quello dell'immobile a nuovo, viene infine decurtato di una congrua percentuale che tenga conto dell'eventuale grado di vetustà e stato manutentivo dello stesso.

- **Stima per confronto**

Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili tramite informazioni desunte da compravendite effettuate per immobili simili in zone adiacenti, di cui si è a conoscenza del valore di mercato in funzione di tale parametro.

Successivamente si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto.

Inoltre si è assunta come base di ragguaglio per la stima con tale metodo quella desunta dalle pubblicazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e relative al I semestre del 2016 (Fonte Agenzia del Territorio)

- **Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito**

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo (cfr. dati OMI).

Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di

..... -

manutenzione e ammortamento, affitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, etc. ottenendo così il reddito annuo netto.

Questo ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario.

Si procede qui appresso ai conteggi estimativi esponendo il risultato per arrotondamento a Euro 100,00.

4.1 LOTTO 01

4.1.1 Immobile adibito ad abitazione

4.1.1.1 Consistenza immobiliare

L'unità immobiliare costituente il Lotto 01 si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq. 128,31, (ottenuta dalla somma di mq 120,54 per l'appartamento, mq 15,54/2 per il 50% dei balconi) ed un'altezza interpiano media pari ml 2,73+0,30, calcolati secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98; il volume v.p.p. è di mc. 388,78.

4.1.1.2 Stima per costo di costruzione

Si valuta il costo di costruzione in €/mc 240,00 e l'incidenza per acquisto area in €/mc 60,00.

Procedendo nel calcolo si ricava che l'incidenza per l'acquisto dell'area è $mc388,78 * €/mc240,00 = €93.307,20$, mentre l'incidenza per il costo di costruzione è $mc388,78 * €/mc60,00 = €23.326,80$.

Per cui i costi totali di realizzazione ammontano a complessivi €116.634,00.

A tale somma va aggiunto l'utile di impresa (10%) e, sulla somma, va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (40%).

In definitiva si ottiene:

- Costo di realizzazione: €116.634,00

- Utile Impresa (10%): € 11.663,40

Sommano €128.297,40

Cui va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (40%) pari a €51.318,96 ottenendo, in definitiva, il probabile valore venale dell'unità immobiliare pari a €76.978,44.

4.1.1.3 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, si valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 2.400,00.

Sviluppando il calcolo si determina: $\text{mq}128,31\text{€}/\text{mq}600,00 = \text{€}76.986,00$.

4.1.1.4 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in €3.600,00; le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc. pari al 20%; il saggio di capitalizzazione pari al 3,5%.

Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

- Reddito annuo lordo:	€	3.600,00
- Detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. 20%	€	<u>720,00</u>
Reddito annuo netto	€	2.880,00

Quindi, il valore per capitalizzazione del reddito risulta:

$$2.800,00 \times 100 / 3,5 = \text{€}80.000,00.$$

4.1.1.5 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale del lotto:

$1/3 \times (\text{€}76.978,44 + \text{€}76.986,00,00 + \text{€}80.000,00) = \text{€}77.988,15$ ed in cifra tonda **€78.000,00**.

4.2 LOTTO 02

4.2.1 Immobile adibito a garage

4.2.1.1 Consistenza immobiliare

L'unità immobiliare costituente il Lotto in questione si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq. 41,92, ed un'altezza interpiano pari ml 2,35, calcolati secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98; il volume v.p.p. è di mc. 98,51.

4.2.1.2 Stima per costo di costruzione

Si valuta il costo di costruzione in €/mc 120,00 e l'incidenza per acquisto area in €/mc 60,00.

Procedendo nel calcolo si ricava che l'incidenza per l'acquisto dell'area è $mc98,51 * €/mc60,00 = €5.910,60$ mentre l'incidenza per il costo di costruzione è $mc98,51 * €/mc120,00 = €11.821,20$.

Per cui i costi totali di realizzazione ammontano a complessivi €17.731,80.

A tale somma va aggiunto l'utile di impresa (10%) e, sulla somma, va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (40%).

In definitiva si ottiene:

- Costo di realizzazione: € 17.731,80

- Utile Impresa (10%): € 1.773,18

Sommano € 19.504,98

Cui va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (40%) pari a €7.801,99 ottenendo, in definitiva, il probabile valore venale dell'unità immobiliare pari a €11.702,99.

4.2.1.3 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, si valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 350,00.

Sviluppando il calcolo si determina: $mq41,92 \times €/mq350,00 = €14.672,00$.

4.2.1.4 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in €600,00; le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc. pari al 20%; il saggio di capitalizzazione pari al 4,0%.

Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

- Reddito annuo lordo:	€	600,00
- Detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. 20%	€	<u>120,00</u>
Reddito annuo netto	€	480,00

Quindi, il valore per capitalizzazione del reddito risulta:

$480,00 \times 100 / 4,0 = €12.250,00$.

4.2.1.5 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale del lotto:

$1/3 \times (€11.702,99 + €14.672,00 + €12.250,00) = €12.874,99$ ed in cifra tonda

€12.900,00.

4.3 LOTTO 03

4.3.1 *Immobilie adibite a garage*

4.3.1.1 Consistenza immobiliare

L'unità immobiliare costituente il Lotto in questione si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq. 39,20, ed un'altezza interpiano pari ml 2,35, calcolati secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98; il volume v.p.p. è di mc. 92,12.

4.3.1.2 Stima per costo di costruzione

Si valuta il costo di costruzione in €/mc 120,00 e l'incidenza per acquisto area in €/mc 60,00.

Procedendo nel calcolo si ricava che l'incidenza per l'acquisto dell'area è $mc92,12 * €/mc60,00 = €5.527,20$ mentre l'incidenza per il costo di costruzione è $mc92,12 * €/mc120,00 = €11.054,40$.

Per cui i costi totali di realizzazione ammontano a complessivi €16.581,60.

A tale somma va aggiunto l'utile di impresa (10%) e, sulla somma, va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (40%).

In definitiva si ottiene:

- Costo di realizzazione: € 16.581,60

- Utile Impresa (10%): € 1.658,16

Sommano € 18.239,76

Cui va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (40%) pari a €7.295,90 ottenendo, in definitiva, il probabile valore venale dell'unità immobiliare pari a €10.943,86.

4.3.1.3 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, si valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 350,00.

Sviluppando il calcolo si determina: $mq39,20 \times €/mq350,00 = €13.720,00$.

4.3.1.4 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in €600,00; le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc. pari al 20%; il saggio di capitalizzazione pari al 4,0%.

Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

- Reddito annuo lordo:	€	600,00
- Detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. 20%	€	<u>120,00</u>
Reddito annuo netto	€	480,00

Quindi, il valore per capitalizzazione del reddito risulta:

$$480,00 \times 100 / 4,0 = €12.250,00.$$

4.3.1.5 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale del lotto:

$$1/3 \times (€10.943,86 + €13.720,00 + €12.250,00) = €12.304,62 \text{ ed in cifra tonda}$$

€12.300,00.

.....

5. CONCLUSIONI

Gli immobili ricompresi nella presente relazione di consulenza tecnica hanno un valore complessivo stimabile in:

- **LOTTO 01**, costituito da un immobile a piano secondo sito in via Megara, adibito ad appartamento e distinto in catasto al Foglio 15 del comune di Melilli, Particella 1206 sub 19, cat. A/3, vani 6, Sup. Cat. mq 125/120, Rendita Catastale € 495,80. In testa alla dittain regime di comunione dei beni: **€ 78.000,00.**

- **LOTTO 02**, costituito da un immobile a piano terra sito in via del Megara, adibito a garage e distinto in catasto al Foglio 15 del comune di Melilli, Particella 1206 sub 9, cat. C/6, Z.C. 2, Sup. Cat. mq 34, Rendita Catastale € 121,16. In testa alla ditta in regime di comunione dei beni: **€ 12.900,00.**

- **LOTTO 03**, costituito da un immobile a piano terra sito in via del Megara, adibito a garage e distinto in catasto al Foglio 15 del comune di Melilli, Particella 1206 sub 10, cat. C/6, Z.C. 2, Sup. Cat. mq 34, Rendita Catastale € 121,16. In testa alla ditta in regime di comunione dei beni: **€ 12.300,00.**

IL C.T.U.

Siracusa, lì 01 dicembre 2022

Arch. Giuseppe Greco

..... -

Allegato "A":

- Copia comunicazione alle parti di apertura delle operazioni peritali;
- Copia pec avv. A. Borrello;
- Verbale di sopralluogo;
- Copia Relazione Notarile;

Allegato "B" - LOTTO 01:

- Copia della richiesta di documentazione all'UTC di Melilli;
- Copia titoli edilizi con allegati grafici relativi;
- Copia visura catastale attuale e storica;
- Copia planimetria catastale;
- Copia Atto di provenienza;
- Elaborati grafici Tavv. 01 e 02 – LOTTO 01;
- APE.

Allegato "C" - LOTTO 02:

- Copia della richiesta di documentazione all'UTC di Melilli;
- Copia titoli edilizi con allegati grafici relativi;
- Copia visura catastale attuale e storica;
- Copia planimetria catastale;
- Copia Atto di provenienza;
- Elaborati grafici Tavv. 01 e 02 – LOTTO 02;

Allegato "D" - LOTTO 03:

- Copia della richiesta di documentazione all'UTC di Melilli;
- Copia titoli edilizi con allegati grafici relativi;
- Copia visura catastale attuale e storica;
- Copia planimetria catastale;
- Copia Atto di provenienza;
- Elaborati grafici Tavv. 01 e 02 – LOTTO 02;

Allegato "E":

- Copia avvenuto invio della presente perizia di stima alle parti.