

TRIBUNALE DI SIRACUSA
II SEZIONE CIVILE
Esecuzioni Immobiliari

Perizia di stima
Procedimento esecutivo immobiliare n. 6-2024

Giudice Dott.ssa Alessia Romeo

Arch. Ivana Greco

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Indice

Oggetto dell'incarico	
QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	p.1
1) LE OPERAZIONI PERITALI.....	p.6
2) DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE.....	p.7
3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	p.8
- Individuazione del bene e descrizione sintetica	p.8
- Descrizione complessiva del bene.....	p.9
- Individuazione stato di possesso dell'immobile.....	p.10
- Atto di provenienza.....	p.10
4) VERIFICA DI FORMALITA' E IRREGOLARITA'... ..	p.11
- Indicazione di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.....	p.11
- Regolarità edilizia e urbanistica e vincoli.....	p.11
- Abitabilità e licenza edilizia.....	p.12
- Attestazione di prestazione energetica.....	p.12
5) VALUTAZIONE DEL BENE.....	p.13
- Calcolo della superficie commerciale dell'immobile.....	p.13
- Valutazione del prezzo di mercato - Criteri di stima	p.13
✓ METODO SINTETICO-COMPARATIVO.....	p.13
✓ METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.....	p.15
Rilievo fotografico dell'immobile.....	p.17
Rilievo e planimetria dell'immobile-tavole allegate	
Elenco allegati:	ALLEGATO 1 - Verbale di sopralluogo
	ALLEGATO 2 - Visura catastale storica aggiornata
	ALLEGATO 3 – Planimetria catastale
	ALLEGATO 4 – Atto di provenienza
	ALLEGATO 5 – Attestazione urbanistica CDU
	ALLEGATO 6 – Atti e L.e.

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Giudice
Alessia Romeo

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto dell'incarico

Premessa:

La sottoscritta Arch. Ivana Greco, iscritta all'Ordine degli Architetti di Siracusa, è stata nominata esperto stimatore il 01-02-2024 dal Giudice Dott.ssa Alessia Romeo, con giuramento telematico il 07-02-2024 per l'incarico di stima nella procedura esecutiva immobiliare n° 6/2024 R.G.Es. riguardante gli immobili di Via Vanvitelli n. 64 e Viale Scala Greca n. 324 – Siracusa.

L'incarico prevede la risposta ai quesiti richiesti dal G.E., in questa relazione si fa riferimento all'immobile di **Viale Scala Greca n.324.**

QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

(artt. 568 e 569 c.p.c., 161 e 173bis disp. att. c.p.c., novellati dal d.l. 29.06.2015 n. 83, convertiti con mod. dalla l. 27.06.2015 n. 132)

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. CONTROLLI, prima di ogni altra attività, la completezza della **documentazione ipotecaria e catastale** di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, 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. 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; l'accesso ai luoghi andrà operato **d'intesa con il custode giudiziario** ove già nominato;

3. PROVVEDA:

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;

4. REDIGA 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 IACP 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 dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); **5-** i costi dell'affrancazione 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 della registrazione, della

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

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

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

- i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri 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 condominiale ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - 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 possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire **attestazione di prestazione energetica** per gli edifici di cui agli articoli 6 co. 1 e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

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

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore 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, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

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

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

- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della 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; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, **l'istanza di liquidazione di spese e compensi;**

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici 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. RIFERISCA 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. RIFERISCA 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.

Il Giudice dell'esecuzione altresì:

1. autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di collaboratore, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;
2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;
3. dispone a suo favore acconto di euro 500,00 per spese e compensi a carico del creditore procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; onera l'esperto a relazionare tempestivamente per iscritto al giudice qualora i creditori, appositamente diffidati, non abbiano corrisposto l'acconto entro trenta giorni dalla richiesta (da trasmettersi via pec);
4. autorizza il ritiro dei fascicoli di parte;
5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate;
6. rammenta all'esperto che le operazioni peritali devono essere iniziate senza dilazione subito dopo l'accettazione dell'incarico (previa richiesta e corresponsione di acconto secondo le modalità sopra stabilite);
7. ricorda all'esperto che la segnalazione di urgenza deve essere apposta alle istanze soltanto nel caso in cui vi sia effettiva necessità di provvedimenti non dilazionabili (ad esempio, in caso di pericolo per persone e cose), mentre non deve essere apposta, a titolo esemplificativo, alle relazioni relative al mancato accesso ai luoghi, alle note riguardanti la mancata corresponsione di acconto o alle istanze di proroga.

Il Giudice, infine, dispone che l'istanza di liquidazione venga disposta nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- i. istanza ex art. 13 d.m. 30.05.2002 per l'attività di stima, con indicazione del parametro medio, salvo la sussistenza di motivate ragioni per l'applicazione di diversa quantificazione; si precisa che ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., quale novellato dalla l. 132/2015, prima della vendita verrà liquidato un compenso ex art. 13 dimezzato; dopo la vendita (del cui esito verrà data notizia da parte del professionista delegato) l'esperto depositerà eventuale istanza di liquidazione integrativa per il compenso residuo, qualora l'aggiudicazione sia avvenuta per un prezzo superiore alla metà del valore di stima;
- ii. istanza ex art. 11 d.m. 30.05.2002 per le verifiche urbanistico edilizie;
- iii. istanza ex art. 12 comma I d.m. 30.05.2002 per le verifiche rispondenza tecnica;
- iv. istanza ex art. 12 comma II d.m. 30.05.2002 per i rilievi topografici, planimetrici e altimetrici;
- v. istanza ex art. 16 d.m. 30.05.2002 per la verifica di congruità del canone di locazione;
- vi. istanza ex art. 1 d.m. 30.05.2002 per le attività atipiche non comprese nelle precedenti, tra cui:
 - a. ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e catastale;
 - b. redazione di A.P.E. (specificandosi che verrà di regola corrisposto un compenso di euro 150,00 per ciascun A.P.E.);
- vii. specificazione della sussistenza di eventuali ragioni per l'aumento dell'onorario sino al doppio, atteso che trattasi di prestazione di eccezionale importanza, complessità e difficoltà (art.52 co. I d.P.R. 115/2002);
- viii. specificazione della sussistenza del presupposto per la riduzione dell'onorario un terzo, atteso che la prestazione non è stata completata nel termine originariamente stabilito o entro quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili all'ausiliario (art. 52 co. II d.P.R. 115/2002);
- ix. indicazione analitica delle spese vive sostenute, con allegazione dei relativi giustificativi debitamente indicizzati e numerati;

- x. indicazione dell'indennità di trasferta dovuta, determinata, ai sensi dell'art. 55 t.u.s.g., nella misura di un quinto del prezzo di un litro di benzina super vigente al momento della missione, spettante per chilometro percorso, nonché il rimborso della spesa eventualmente sostenuta per pedaggio autostradale.

1) LE OPERAZIONI PERITALI

Il 27 Febbraio 2024 alle ore 15:00, la scrivente Arch. Ivana Greco è presente sui luoghi con il custode avv. Tania Cavalieri ed il debitore, Legale Rappresentante di [REDACTED] per svolgere le operazioni peritali. Le operazioni peritali iniziano con il sopralluogo nel deposito di Via Vanvitelli per poi proseguire con il negozio in Viale Scala Greca.

- In viale Scala Greca 324, l'immobile è sede di uffici e negozio espositivo e retro negozio. Si eseguono rilievi planimetrici grafici e fotografici dei vari ambienti, separati da pareti mobili divisorie. Le pareti mobili definiscono gli ambienti, una prima area con esposizione su strada, in cui è presente una zona espositiva, per procedere con un'area dedicata ad uffici ed infine un'area di retro negozio. Si rileva che la suddivisione di questi ambienti non è evidenziata in planimetria catastale, pertanto non conforme.

Alle ore 16:30 termina l'incontro e si conclude con i presenti la sottoscrizione in calce del verbale. Si provvederà in studio ad ulteriori verifiche tecniche, valutando l'insieme degli elementi raccolti e se necessario convocare un ulteriore incontro.

- Il 22 Luglio 2024 alle ore 9:30, la scrivente Arch. Ivana Greco è presente sui luoghi, in Viale Scala Greca, con il debitore Legale Rappresentante di [REDACTED] per proseguire le operazioni peritali nell'immobile in Viale Scala Greca. Al sopralluogo si verificano ulteriori misure con rilievi planimetrici degli ambienti interni e si completano le informazioni acquisite per la regolarizzazione urbanistica, infatti, il debitore consegna copia dell'abitabilità ed una copia di richiesta autorizzativa presentata per modifica delle opere interne, all'ufficio urbanistica.

Alle ore 10:30 termina l'incontro e si conclude con i presenti la sottoscrizione in calce del verbale.

(allegato 1 - verbale di sopralluogo 1 e 2)

2) DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Esaminando il fascicolo con gli atti, si è verificato che è presente la relazione notarile:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono trascritti il 15/01/2024 ai nn.1148/939 a favore di UNICREDIT S.P.A. sui seguenti immobili:

- Piena proprietà in Siracusa VIALE SCALA GRECA n.324 P.T.
 - Foglio 30, part 1123, sub.7, C1, consistenza 84 mq - negozio
 - Foglio 30, part 1123, sub.6, C6, consistenza 101 mq - rimessa
 - Foglio 30, part 1123, sub.8, C6, consistenza 28 mq - rimessa

Il notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, in Corleone, iscritto al Collegio Notarile di Palermo e Termini Imerese, **CERTIFICA CHE** nel ventennio preso in esame, alla data del 15/01/2024 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- [REDACTED], intera proprietà degli immobili di Viale Scala Greca n.324 (sub 6-7-8) è pervenuta per atto di compravendita del 12/10/2007 num. repertorio 109456/24583 (...) da Notaio A. Bellucci,

Nel ventennio in esame, gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✍ ISCRIZIONE NN. 2231/183 del 03/02/2023 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE-IPOTECA LEGALE PER AUTORITA' GIUDIZIARIA
- ✍ ISCRIZIONE NN. 24823/5787 del 13/10/2007 - IPOTECA VOLONTARIA
- ✍ ISCRIZIONE NN. 4023/781 del 16/06/2018 - IPOTECA LEGALE
- ✍ TRASCRIZIONE NN. 1148/939 del 15/01/2024 nascente da verbale di Pignoramento immobili del 03/01/2024 n. repertorio 5065/2023 emesso da uff. giudiziario del Tribunale di Siracusa

- Visura storica - atti catastali del 19/02/2024

- ✍ L'immobile si identifica nel Comune di Siracusa I754- al foglio 30, particella 1123, subalterno 6-7-8, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 101, 84, 28 mq, indirizzo Viale Scala Greca n.324, piano T, intestato [REDACTED] con sede a Siracusa con diritto di proprietà 100/100.

Dalla visura storica si evidenzia:

- Dal 11/09/2006 COSTITUZIONE (n.1248.1/2006)
- Dal 26/09/2006 pratica n. SRO082571 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n.5125.1/2006)

(allegato 2 -Visura catastale storica)

3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

• Individuazione del bene e descrizione sintetica

L'immobile, oggetto di causa, è inserito all'interno di un complesso residenziale con contesto recintato, si trova in Viale Scala Greca, con le vetrine esposte sul prospetto principale della strada e qualche parcheggio disponibile per i clienti. La parte retrostante dell'immobile si affaccia nel contesto del cortile residenziale con relativi posti auto.

L'unità immobiliare in viale Scala Greca 324 a Siracusa ha una destinazione terziaria adatta ad uffici, con standard di minima qualità, è censita all'ufficio provinciale-servizi catastali del Comune di Siracusa con la suddivisione in 3 sub come già indicato:

- Foglio 30, part 1123, sub.7, C1, consistenza 84 mq - negozio
- Foglio 30, part 1123, sub.6, C6, consistenza 101 mq - rimessa
- Foglio 30, part 1123, sub.8, C6, consistenza 28 mq - rimessa

Il bene oggetto di stima, geograficamente risulta individuato con coordinate di latitudine 37.09794 e di longitudine 15.26813.

(allegato 3- planimetria catastale)



Foto dell'edificio dove si trova l'immobile



Aerofotogrammetria catastale

• Descrizione complessiva del bene

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra di un edificio costruito su quattro livelli fuori terra all'interno di un complesso condominiale, con esposizione E-O. Il corpo di fabbrica è nato tra il 2005/2007 e la struttura è realizzata in cemento con pilastri.

L'immobile adibito ad uffici, essendo suddiviso catastalmente in 3 sub, risulta di 2 categorie diverse che rispecchiano: il negozio-uffici (sub 7) ed il magazzino-garage (sub 6 - 8).

Si accede al negozio dall'ingresso principale, lato strada, sul Viale Scala Greca e per la parte posteriore, retro-negozio, si accede dal cortile condominiale.

Il retro-negozio è un locale accessorio ai vani principali del negozio ed ha con esso comunicazione diretta, è quindi oggettivo che non può servire per uso indipendente e per questo non possono ritenersi idonei a distinguere il negozio dal retro-negozio i divisori occasionali o "pareti rimovibili", seppur di carattere transitorio. Pertanto necessitano di essere regolarizzati.

Le finiture sono con pavimentazione in ceramica bianca lucida, porte in legno e infissi con vetrate ampie. Da quanto rilevato e dichiarato è presente un impianto elettrico rinnovato ed un impianto idrico con contatore autonomo allacciato alla pubblica rete idrica e fognaria (*come da certificato di agibilità*).

L'impianto di riscaldamento è stato rinnovato con un sistema di riscaldamento a soffitto, sono presenti cinque climatizzatori a parete con split e due centralizzati.

Dal punto di vista strutturale l'edificio di recente costruzione non presenta dissesti né problemi di degrado al prospetto. L'immobile è in ottimo stato di conservazione.

Il rilievo della planimetria dell'immobile e le dimensioni dei vani si riportano a fine relazione.

• **Individuazione stato di possesso dell'immobile**

Atto di provenienza (viale Scala Greca 324)

Atto di compravendita n.109456 del repertorio, n.24583 della raccolta

Il giorno 12 OTTOBRE 2007 in Siracusa, nei locali del Banco di Sicilia s.p.a. Ag.3 di Siracusa davanti al notaio dot. [REDACTED] sono presenti:

- per la parte venditrice, [REDACTED] (...) nella qualità di Amministratore unico e L.R. della società Prisma s.r.l. e per la parte compratrice, [REDACTED], nella qualità di Amministratore unico e L.R. della società [REDACTED] mediante quest'atto la parte venditrice, società [REDACTED] vende alla parte compratrice [REDACTED] che acquista le seguenti unità immobiliari facenti parti del fabbricato in Viale Scala Greca n.324:

- Locale negozio a piano terra della superficie di 98 mq circa,
 censito nel catasto fabbricati del Comune di Siracusa come segue:
 foglio 30, mappale 1123, subalterno 7, categoria C/1, classe 7, r.c. euro 2.655,00;
 due locali garage posti a piano terra, uno di superficie catastale di 116 mq, l'altro di 32 mq.
- Censito nel catasto fabbricati del Comune di Siracusa come segue:
 foglio 30, mappale 1123, subalterno 6, categoria C/6, classe 4, r.c. euro 610,30;
 e mappale 1123, subalterno 8, categoria C/6, classe 4, r.c. euro 169,19;
 il tutto confinante:
 a Nord con androne e garage della parte venditrice, a sud con area condominiale, a ovest con area condominiale prospiciente a Viale Scala Greca e ad Est con area condominiale. (...)
- Pervenuto per edificazione su terreno acquistato con atto di compravendita da me Notaio ricevuto in data 1-2-1994 rep. n.ro 43204 registrato a Siracusa il 14 -02-1994 al n. 480. Giuseppe Minniti, notaio in Priolo Gargallo in data 27 aprile 2000, registrato a Siracusa il 16 maggio 2000 al n. 1190,
- Per la situazione urbanistica la parte dante dichiara che l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari è stato costruito in conformità al progetto approvato con concessione edilizie rilasciate il 7-6-2004 al n. 132/04 e il 15-12-2005 al n. 258/05,
- La vendita è fatta con tutti i diritti e servitù (...) accessori, pertinenze e ogni legale garanzia (...) per il prezzo a me notaio dichiarato di 485.000,00 €,
- La parte venditrice garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità (...)
(allegato 4 - atto di provenienza)

4) VERIFICA DI FORMALITA' E IRREGOLARITA'

• **Indicazione di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale**

Dalle verifiche risultano sugli immobili iscrizioni dell'ipoteca volontaria e trascrizioni pregiudizievoli di pignoramento che saranno regolarizzati al momento della vendita.

Gli oneri da sostenere per la cancellazione dei gravami sono i seguenti:

- ✍ *ISCRIZIONE NN. 2231/183 del 03/02/2023 - IPOTECA LEGALE*
- ✍ *ISCRIZIONE NN. 24823/5787 del 13/10/2007 - IPOTECA VOLONTARIA*
- ✍ *ISCRIZIONE NN. 4023/781 del 16/06/2018 - IPOTECA LEGALE*
- ✍ *TRASCRIZIONE NN. 1148/939 del 15/01/2024 nascente da verbale di Pignoramento immobili del 03/01/2024 n. repertorio 5065/2023 emesso da uff. giudiziario del Tribunale di Siracusa*

- la tassa ipotecaria di 35,00 € (ai sensi della tabella delle tasse ipotecarie D.Lgs 31.10.1990, n. 347 - "esecuzione di formalità");
- l'imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile costituita dal prezzo di aggiudicazione (ai sensi dell'art. 44 del DPR 26 aprile 1986 - Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e comunque non inferiore alla misura fissa di 200,00 € (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);
- l'imposta di bollo di 59,00 € (ai sensi dell'art. 3, tariffa allegata al D.P.R. 642/1972);
- per un importo totale di 259,00 €

Per le spese condominiali:

- L'immobile ha come amministratore condominiale lo Studio Scandurra. E' stata inviata una richiesta via email, il 23 luglio 2024, per il resoconto contabile degli ultimi due anni ed un ulteriore sollecito telefonico il 6 agosto 2024, ma ad oggi non è pervenuta nessuna comunicazione in merito. Pertanto non è possibile stimare se ci siano spese condominiali insolute.

• **Regolarità edilizia ed urbanistica e vincoli**

Per la regolarità urbanistica è stata richiesta la seguente documentazione all'ufficio urbanistica di Siracusa:

- ✓ In data 19/03/2024 è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica protocollato con il n° 64286.
- ✓ Il Certificato consegnato il 10/04/2024 attesta che l'area, oggetto di pignoramento, è censita in catasto con stralcio della tav. normativa n.3 del Piano Regolatore Generale e classificata come **Zona - "Comparto di intervento sottoposto alle prescrizioni esecutive di cui alla scheda Norma a 18 (CE/PdL)" con seguenti prescrizioni urbanistiche:**
- ✓ Superficie lorda ammissibile (SLA) 805 mq,
- ✓ Utilizzazione territoriale (UT) 0,24 mq,
- ✓ L'attuazione dei lotti liberi residuali con superficie complessiva maggiore a mq 5.000 è subordinata alla predisposizione di Piano di Lottizzazione convenzionato (...),
- ✓ Utilizzazione fondiaria (UF) 0,24 mq/mq
- ✓ Altezza max 10,60 mt
- ✓ Rapporto copertura 0,35 mq/mq
- ✓ Rapporto permeabilità (Rp) 0,10 mq/mq
- ✓ I comparti sono sottoposti alle disposizioni del Titolo Quarto delle Norme Tecniche di Attuazione (...).

(allegato 5 - CDU)

• **abitabilità e licenza edilizia**

Per l'immobile di Viale Scala Greca è presente il certificato di agibilità del 11 Luglio 2008, con n. 55/2008, in cui si certifica la conformità al progetto approvato, in seguito a sopralluogo tecnico il 18/04/2008, salvo lievi modifiche che si approvano contestualmente al rilascio del presente certificato.

Il 05/03/2008 è stata presentata, al Comune di Siracusa - settore edilizia privata, una comunicazione per opere interne ai sensi dell'art.9 L.R. n.37/1985 con relazione tecnica asseverata.

L'ufficio urbanistica risponde, il 26/06/2008 con prot. 3402/2008, che le opere elencate non rientrano tra quelli previsti dall'art.9 della L.R. 37/85 e ricadono tra gli interventi oggetti a preventiva Autorizzazione Edilizia in quanto trattasi di fusione di unità immobiliare.

(allegato 6 - atti e licenza edilizia)

• **regolarizzazione urbanistica per difformità**

✍ Da quanto analizzato e dai sopralluoghi svolti si sono rilevate le seguenti difformità:

-tra il sub 7 ed il sub 6, è stata demolita una parete,

-tra il sub 8 ed il sub 7, è stata demolita una parete,

-sono presenti pareti divisorie nei sub e, inoltre, tra il sub 7 ed il sub 6 è stata sostituita la parete (demolita) con il pannello divisorio.

Pertanto, prima della vendita è opportuna la regolarizzazione urbanistica.

Si rileva che nello stato di fatto i 3 sub risultano comunicanti come un'unica unità, invece nella planimetria catastale sono divisi, pertanto è necessario in primo luogo un "accorpamento", nonché una Fusione Catastale.

In secondo luogo, sarà necessario fare il nuovo accatastamento con la Cila Tardiva indicando la manutenzione straordinaria per accorpamento con diversa distribuzione interna.

Le spese da sostenere sono:

Per Fusione catastale con Cila Tardiva: 150,00 € - nuovo progetto

36,00 € - diritti di segreteria

1.000,00 € - sanzione pecuniaria

Compenso tecnico per le pratiche 1.600,00 € - Totale spese: **2.786,00 €**

• **Attestazione di prestazione energetica**

L'immobile agli atti non presenta APE, per motivi tecnici, verrà redatta e consegnata successivamente come integrazione alla relazione.

(allegato 7 - APE)

5) VALUTAZIONE DEL BENE

• **Calcolo della superficie commerciale degli immobili**

La superficie convenzionale vendibile (*SCV o commerciale*), si calcola sommando le superfici coperte (*vani principali e accessori diretti*) ove i muri interni ed esterni vengono computati per intero (*fino ad uno spess. max 50 cm*), mentre i muri in comunione nella misura del 50 % (*fino a spess. max 25 cm*), aggiungendo le superfici ponderate ad uso esclusivo per patii e cortili in misura del 35%, per terrazze e balconi scoperti in misura solo del 25 %, ed eventuali pertinenze come cantine o posti auto, soffitte, box in misura solo del 30 %.

Immobile pignorato:

- superficie vani principali:

NEGOZIO - C1 (Sub 7) = **90 mq** (*coefficiente +20% posizione favorevole cioè 1,20*)

- superficie magazzino:

GARAGE - C6 (Sub 6-8) = **126,00 mq** (*coefficiente -10 % per piano terra cioè 0,90*)

- **SCV immobile = 216,00 mq**

VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO- criteri di stima

La valutazione del prezzo di stima verrà effettuata secondo due metodi di valutazione:

- 1) metodo sintetico-comparativo (V1)
- 2) metodo analitico per capitalizzazione del reddito (V2)

✓ **METODO SINTETICO-COMPARATIVO**

Tra i criteri più usati nella letteratura estimativa per la valutazione economica di un immobile c'è il metodo sintetico-comparativo. Questo criterio si identifica come il più probabile valore di mercato, ricercato mediante il confronto di immobili con caratteristiche analoghe al bene da stimare. La comparazione avviene, dall'analisi dei valori unitari di fabbricati simili attuali in vendita presso le Agenzie Immobiliari di Siracusa e da una valutazione delle tabelle aggiornate fornite dall'**OMI**. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq). Oltre a tale valore si terranno in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche (specifiche di ogni singola unità immobiliare) e le caratteristiche estrinseche (riferite alla zona in cui sono ubicate).

Per dare un giudizio di merito alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si assegna un coefficiente con valore da 0 a 1. Se il valore indicato è inferiore all'unità il giudizio sarà di tipo

riduttivo e delinea le limitazioni dell'immobile, se invece il giudizio è superiore all'unità sarà di tipo migliorativo e si identificherà con le qualità aggiunte dell'immobile.

Pertanto, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e confrontato all'effettivo valore commerciale che esso possiede applicando una serie di coefficienti.

Dai valori ottenuti e scelti possiamo fare riferimento alla seguente formula:

$$V_1 = V_m \cdot K_i \cdot SC$$

- V_m , è il valore medio al metro quadro individuato dal confronto tra beni simili, secondo le effettive compravendite;

- K_i è il coefficiente di merito che tiene conto dei caratteri dell'immobile da stimare;

- SC è la superficie commerciale del bene oggetto di stima.

Comune: SIRACUSA							
Fascia/zona: Periferica/V.LE S.GRECA-LENTINI-V.LE COMUNI-S.PANAGIA-P.ZA PROVINCIE-VIE BELVEDERE-AVOLA-NOTO-EUROPA-VILLA ORTISI-BUTERA-S.FREUI							
Codice di zona: D3							
Microzona catastale n.: 4							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	435	650	L	2,3	3,3	L
Negozi	NORMALE	800	1450	L	6,7	11,2	L
Negozi	Ottimo	1300	1900	L	9	13,5	L

Nella tabella con le quotazioni del semestre 2024, pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Siracusa, l'immobile si identifica in **zona Periferica** con codice di zona **D3**, con tipologia prevalente di **abitazioni civili** e destinazione **Commerciale**.

Nella zona il valore di mercato (espresso in €/mq al lordo della superficie) per il tipo di **NEGOZI con stato conservativo ottimo** varia da un minimo di **1.300,00 €/mq** ad un max di **1.900,00 €/mq**. Questi valori di minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà ed escludono l'intervallo di quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado.

Dall'analisi per metodo di stima comparativo ed il confronto con altre agenzie immobiliari con immobili simili nella stessa zona del bene pignorato, è stato possibile individuare il valore medio pari a **1.600,00 €/mq**.

Valore medio di comparazione (negozi) = 1.600,00 €/mq

Pertanto troviamo $V_1 = 1.600 \text{ €} \cdot (1,20) \cdot 90 \text{ mq} = 172.800,00 \text{ €}$

Nella zona il valore di mercato (espresso in €/mq al lordo della superficie) per il tipo di **MAGAZZINO con stato conservativo normale** varia da un minimo di **435,00 €/mq** ad un max di **650,00 €/mq**. Questi valori di minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà ed escludono l'intervallo di quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado.

Dall'analisi per metodo di stima comparativo ed il confronto con altre agenzie immobiliari con immobili simili nella stessa zona del bene pignorato, è stato possibile individuare il valore medio pari a **550,00 €/mq**.

Valore medio di comparazione (magazzino) = 550,00 €/mq

Pertanto troviamo $V_1 = 550,00 \text{ €} \cdot (0,90) \cdot 126,00 \text{ mq} = 62.370,00 \text{ €}$

✓ METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Questo metodo finanziario-matematico, si basa su una ricerca di mercato con comparazione del valore locativo dell'immobile e su procedimenti che studiano l'effettiva capacità di un immobile nel generare reddito, da tradurre poi in valore capitale. Il saggio di capitalizzazione è il tasso che, applicato al reddito prodotto da un determinato immobile, lo converte in valore capitale. Rappresenta cioè il prezzo d'uso di un'unità di risparmio trasformata in capitale; si tratta di una grandezza che non viene espressa spontaneamente dal mercato. Nel procedimento di capitalizzazione il saggio ha la funzione di prevedere il più probabile prezzo di mercato.

Il procedimento analitico pone il V_2 eguale al rapporto tra il "reddito medio" e il "saggio di capitalizzazione". Il valore del bene sarà individuato dalla seguente relazione:

$$V_2 = R_m / r$$

- R_m è il reddito medio individuato dal confronto con il mercato;

- r è il saggio di capitalizzazione individuato dall'analisi del mercato.

Dalle informazioni acquisite presso le agenzie immobiliari e dai dati della banca OMI, si evidenzia che la locazione ha un valore che varia **da 9,00 €/mq a 13,50 €/mq**. Dal valore di locazione si aggiungono le spese di manutenzione e gestione che vengono stimate pari al 20 %, da cui si troverà il reddito medio su base annua:

valore di locazione - **negozi**: $11,30 \text{ €} \cdot 90 \text{ mq} = 1.017,00 \text{ €/mq}$

$R_m = 1.017,00 \text{ €} \cdot 12 \text{ mensilità} = 12.204,00 \text{ €/anno}$

$12.204,00 \text{ €} - (20 \%) = 9.763,20 \text{ €/annui}$

Dalle informazioni acquisite presso le agenzie immobiliari e dai dati della banca OMI, si evidenzia che la locazione ha un valore che varia **da 2,30 €/mq a 3,30 €/mq**. Dal valore di locazione si aggiungono le spese di manutenzione e gestione che vengono stimate pari al 20 %, da cui si troverà il reddito medio su base annua:

valore di locazione - **magazzino**: $3,00 \text{ €} \cdot 126,00 \text{ mq} = 378,00 \text{ €/mq}$

$R_m = 378,00 \text{ €} \cdot 12 \text{ mensilità} = 4.536,00 \text{ €/anno}$

$4.536,00 \text{ €} - (20 \%) = 3.628,80 \text{ €/annui}$

Il saggio di capitalizzazione r ovvero l'interesse medio dell'investimento del fabbricato si ricava dalla percentuale compresa fra il 2 % ed il 6 %:

$$V2 = Rm / r$$

$$V2\text{-negozio} = 9.763,20 \text{ €} / 5\% = 195.264,00 \text{ €}$$

La media tra le due stime è data:

$$Vimm = (V2 + V1) \ / \ 2$$

$$Vimm \text{ (negozio)} = (195.264,00 \text{ €} + 172.800,00 \text{ €}) \ / \ 2 = \underline{184.032,00 \text{ €}}$$

$$V2 = Rm / r$$

$$V2\text{-magazzino} = 3.628,80 \text{ €} / 5\% = 72.576,00 \text{ €}$$

La media tra le due stime è data:

$$Vimm = (V2 + V1) \ / \ 2$$

$$Vimm \text{ (magazzino)} = (72.576,00 \text{ €} + 64.944,00 \text{ €}) \ / \ 2 = \underline{68.760,00 \text{ €}}$$

Dal calcolo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è pari a: **Vimm Tot = 184.032,00 € + 68.760,00 € = 252.792,00 €**

$$252.792,00 \text{ €} - 3.045,00 \text{ €} \text{ (detratte le spese di regolarizzazione)}$$

$$= 249.747,00 \text{ €}$$

il valore finale di stima è = 249.747,00 €

Si completa con gli allegati, parte integrante della relazione, che completano quanto descritto, analizzato e valutato secondo la documentazione acquisita e le indagini di sopralluogo svolte.

La sottoscritta Ringrazia l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordata nell'affidamento dell'incarico peritale e si rende disponibile per ulteriori eventuali spiegazioni.

Siracusa 22/08/2024



FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE

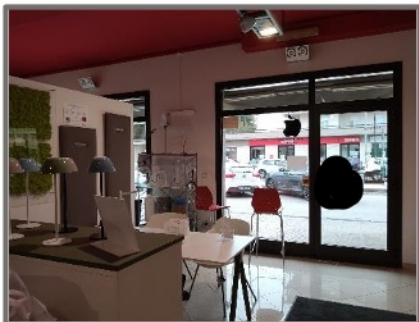


Foto con ingresso negozio



Foto con retro negozio

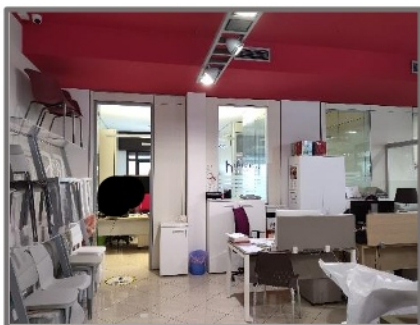


Foto uffici e muro divisorio sostituito

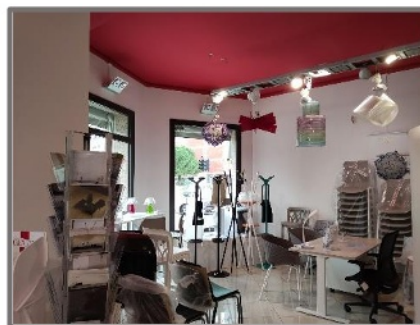


Foto con esposizione negozio



Foto con porta servizi igienici

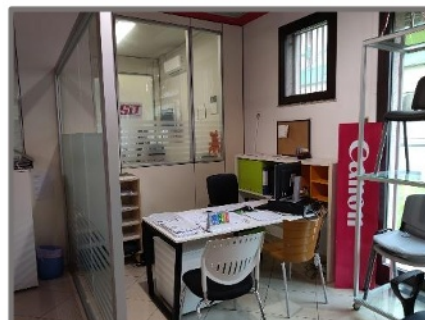


Foto con postazione ufficio

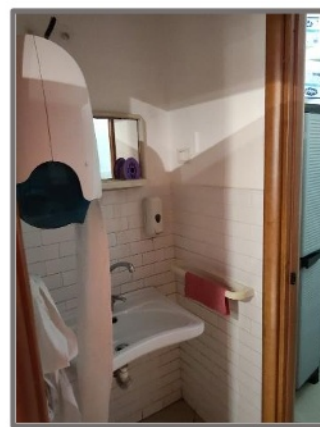
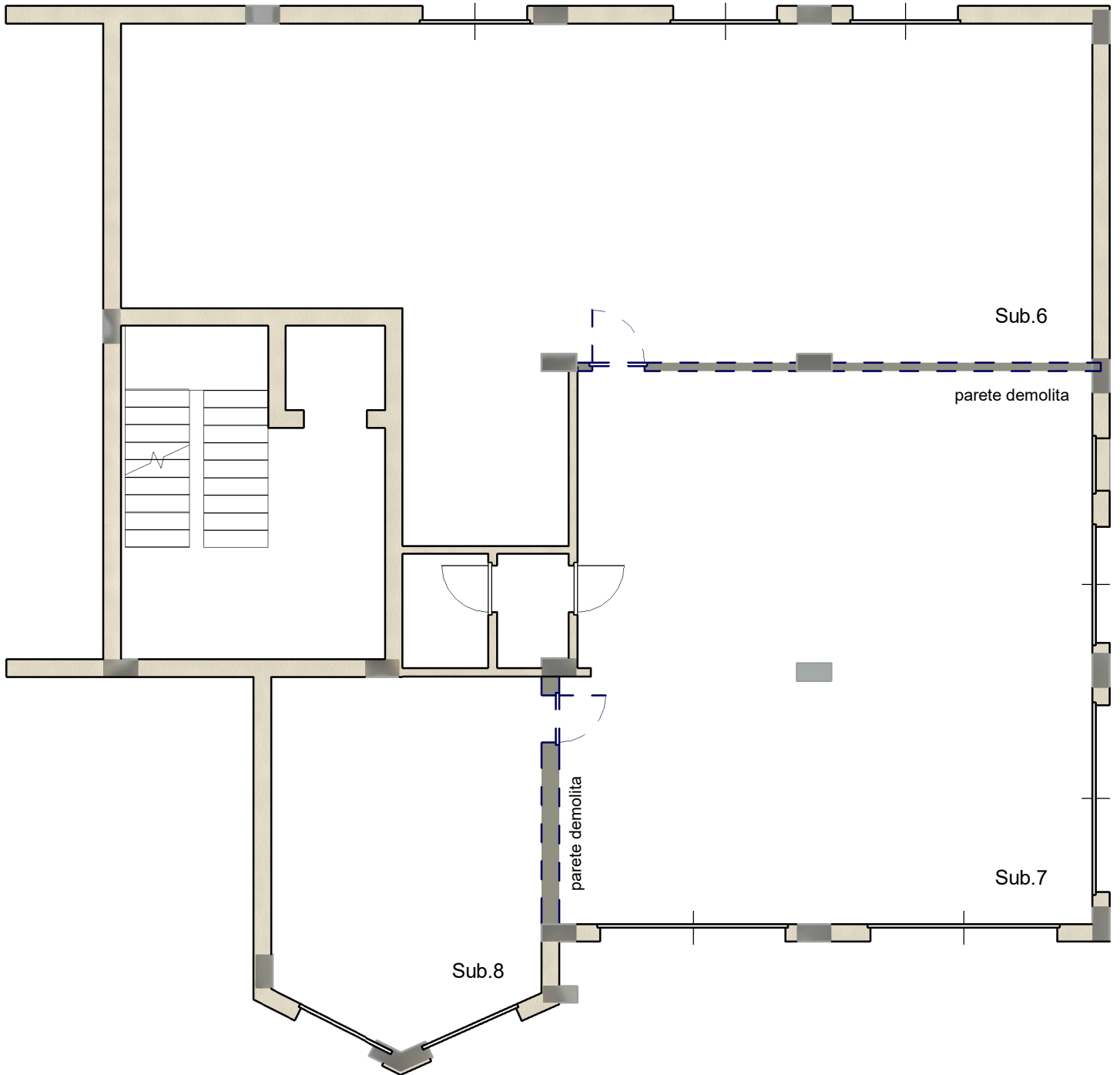


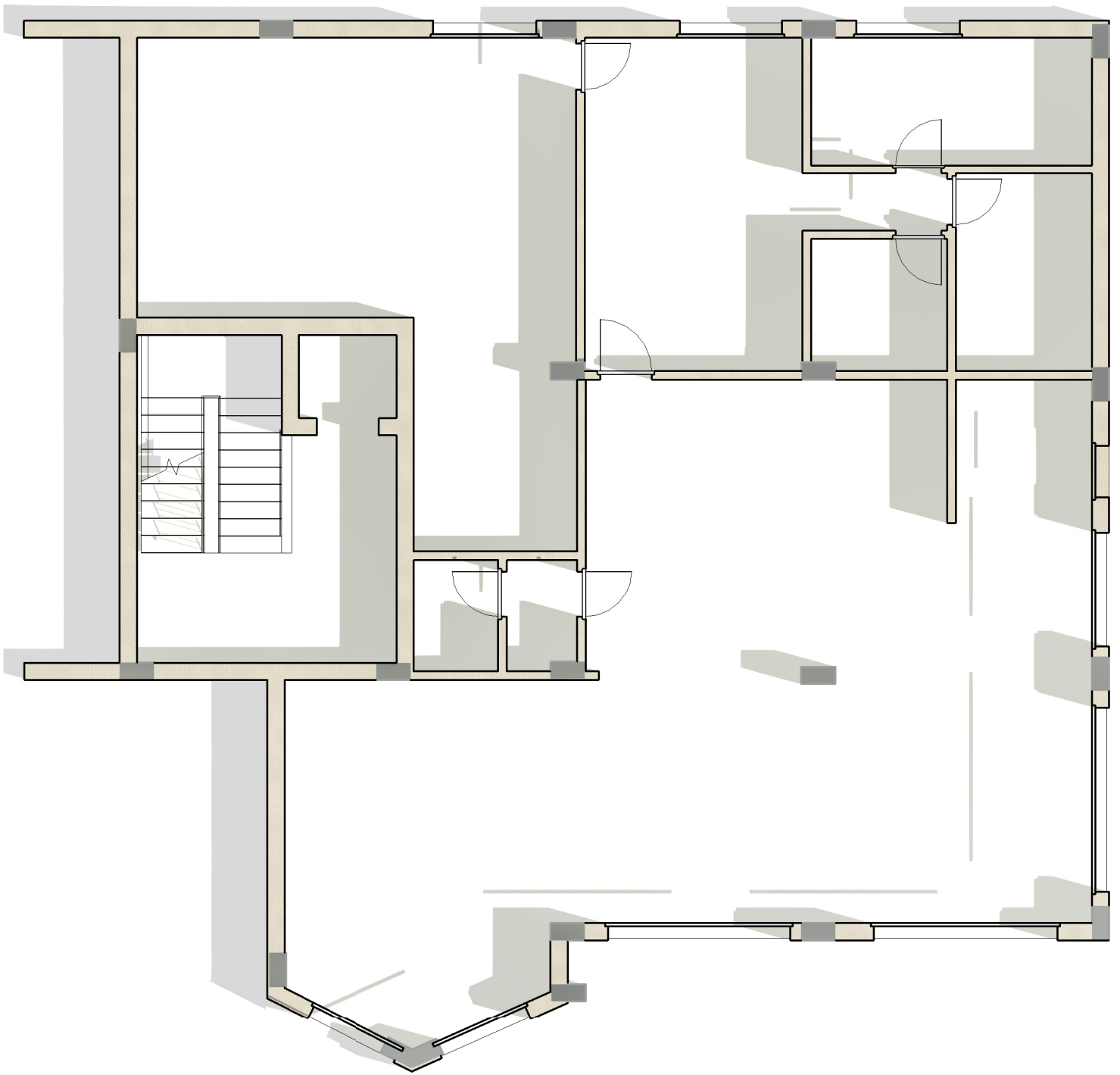
Foto del retro negozio e servizi igienici

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO



Planimetria dell'immobile con unione dei sub 6-7-8	scala 1:100	TAV.1
Negozio in Viale Scala Greca 324 - Siracusa - P.T.	CTU	Arch. I. Greco

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO



Planimetria del negozio con divisori

scala 1:100

TAV 2

Negozio in Viale Scala Greca 324 - Siracusa

CTU

Arch. I. Greco

PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE E VANI



Planimetria con abaco locali

scala 1.100

TAV.3

Negozi - Viale Scala Greca 324 - Siracusa

CTU

Arch. I. Greco