

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.2
1) LE OPERAZIONI PERITALI.....	p.6
2) DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE.....	p.6
3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	p.7
- Individuazione del bene e descrizione sintetica	p.7
- Descrizione complessiva del bene.....	p.8
- Individuazione stato di possesso dell'immobile.....	p.9
- Atto di provenienza.....	p.9
4) VERIFICA DI FORMALITA' E IRREGOLARITA'... ..	p.9
- Indicazione di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.....	p.10
- Regolarità edilizia e urbanistica e vincoli.....	p.10
- Abitabilità e licenza edilizia.....	p.11
5) VALUTAZIONE DEL BENE.....	p.11
- Calcolo della superficie commerciale dell'immobile.....	p.11
- Valutazione del prezzo di mercato - Criteri di stima	p.11
✓ METODO SINTETICO-COMPARATIVO.....	p.11
✓ METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.....	p.12
Rilievo fotografico dell'immobile.....	p.14
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 – Condominio
	ALLEGATO 6 – Attestazione urbanistica CDU

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 **Via Vanvitelli n.64.**

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 3 bis; 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; allegli 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, allegli 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 precedente, 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 riguardati 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 iniziando dall'immobile di Via Vanvitelli per poi completare con Viale Scala Greca

Il primo sopralluogo si svolge in via Vanvitelli 64 sede legale [REDACTED] un'autorimessa adibita ad uffici. Attualmente un deposito di fotocopiatrici inutilizzate che fanno da ingombro ai locali, in cui si evidenzia un evidente stato di abbandono ed una difficoltà per i rilievi planimetrici e fotografici. Il debitore collabora nel consentire le operazioni di rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile e nel predisporre la documentazione richiesta dell'atto di compravendita e della planimetria aggiornata. Durante il sopralluogo si rileva una suddivisione degli spazi interni con pannelli divisorii.

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. (*allegato 1 - verbale di sopralluogo*)

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 VIA VANVITELLI n.64-70 -P1S*
 - *Foglio 33, part 143, sub.27, C2, consistenza 366 mq – locali di deposito*

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 dell'immobile in Via Vanvitelli n.64 (...) è pervenuta per atto di compravendita del 13/06/2006 num. repertorio 56211/11274 da Notaio G. Minniti,*

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

- ✍ *ISCRIZIONE NN. 16999/5912 del 16/06/2006 - 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 33, particella 143, subalterno 27, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 366 mq, indirizzo Via Luigi Vanvitelli, piano S1, intestato a [redacted] con sede a Siracusa con diritto di proprietà 100/100.

Dalla visura storica si evidenzia:

- Dal 20/09/2012 variazione per RETTIFICA DATI COLLOCAMENTO MAPPA (n.9704.1/2012)

(allegato 2 -Visura catastale storica)

3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

• Individuazione del bene e descrizione sintetica

- L'immobile di via Vanvitelli n.64 a Siracusa è censito all'ufficio provinciale-servizi catastali del Comune di Siracusa, foglio 33, particella 143, subalterno 27, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 366 mq, indirizzo Via Luigi Vanvitelli 64, piano S1, intestato a [redacted] con sede a Siracusa con diritto di proprietà 100/100.

Il bene oggetto di stima, geograficamente risulta individuato con coordinate di latitudine 37.08790 e di longitudine 15.28467.

(allegato 3- planimetria catastale)



Foto ingresso



Foto dell'edificio



Aerofotogrammetria catastale

• **Descrizione complessiva del bene**

(se rientra in edilizia convenzionata e agevolata ed i limiti di vendita)

L'immobile si trova in Via Vanvitelli 64 a Siracusa ed è ubicato nella zona del Viale Zecchino.

L'immobile è ubicato al piano seminterrato di un edificio costruito su sei livelli fuori terra, con esposizione E-O, il corpo di fabbrica è degli anni '60 e la struttura portante è realizzata in cemento armato.

L'accesso all'immobile, identificato come deposito, avviene dal cortile interno sul retro con una discesa di scale in cemento, da qui, si giunge ad un corridoio e poi ad una serie di ambienti adibiti ad uffici e deposito di macchine fotocopiatrici, gli ambienti sono suddivisi da pannelli divisorii mobili. E' presente un servizio igienico. La superficie del deposito ha un'area di 370,00 mq ed in alcune zone si evidenziano pareti con presenza di muffa, probabilmente per un'umidità superiore al 60% ed una poca areazione dei locali, inutilizzati e privi di manutenzione.

Le finiture del pavimento sono in gommato, non ci sono infissi e le poche porte sono in legno non ristrutturate. Gli impianti elettrico, idrico, fognario, sono da rinnovare.

Dal punto di vista strutturale non si notano dissesti, ma si notano stati di sfaldamento dell'intonaco e come già citato, presenza di muffe. L'immobile è in uno scarso stato di conservazione.

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

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

Atto di provenienza (via Vanvitelli n.60)

Atto di compravendita n.56211 del repertorio, n.11274 della raccolta

Il giorno 13 giugno 2006 in Via S. Giovanni alle catacombe 7 -Siracusa, innanzi al dott. [REDACTED]

sono presenti:

- per la parte venditrice [REDACTED] e per la parte acquirente, [REDACTED] (...), nella qualità di Amministratore unico e L.R. della società [REDACTED] mediante quest'atto stipulano quanto segue:




- Locale adibito a magazzino ubicato al piano cantinato, di 366 mq in via Vanvitelli n.60
- censito nel catasto fabbricati del Comune di Siracusa come segue:
foglio 33, particella 143, subalterno 27, categoria C2, r.c. euro 1.096,33;
- il prezzo è stato convenuto in 135.000,00 €,
- si rinuncia all'ipoteca legale, (...)
- la parte venditrice dichiara ai sensi della legge 47-1985 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, che quanto in oggetto è stato costruito in conformità alla licenza edilizia n.668, rilasciata dal Comune di Siracusa in data 10 marzo 1969 ed in data 16 ottobre 1971, così come si evince dal certificato di abitabilità ed agibilità rilasciato dal Comune di Siracusa in data 23 dicembre 1971, prot. n. 22120/IG, e che non sono state apportate alcune modifiche che avrebbero richiesto altra licenza o concessione edilizia (...) (*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:

-  dell'**Ipoteca volontaria** n. 16999/5912 del 16/06/2006,
-  del **Pignoramento immobiliare** n.5065/2023 del 03/01/2024,
-  dell'**Ipoteca legale** n. 4023/781 del 16/06/2018,
- 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:

secondo la situazione contabile inviata dall'amministratore [REDACTED], risultano scadute rate per un importo di **6.351,80 €**. (allegato 5 - condominio)

• **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 B2.2 - "TESSUTO EDIFICATO DENSO"**.

- aree dense che costituiscono la gran parte del tessuto centrale della città ad oriente di viale Scala Greca (...) aree urbane ad uso residenziale cresciute per saturazione in un tessuto preesistente a bassa densità (...) costituite da edifici alti misti a case basse isolate. Al fine di migliorare la qualità urbana sono previsti interventi di Ristrutturazione urbanistica (...).
- Destinazione d'uso prevalentemente residenziale
- Sono ammesse destinazioni d'uso turistiche (...), commerciali (...) etc...gli interventi di Ristrutturazione urbanistica sono da attuarsi mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata.
- I parametri urbanistici ed edilizi si basano su un indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,76 mq/mq
 Con altezza max di 16,80 m

(allegato 6 - CDU)

• **abitabilità e licenza edilizia**

come da Compravendita "...la parte venditrice dichiara ai sensi della legge 47-1985 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, che quanto in oggetto è stato costruito in conformità alla licenza edilizia n.668, rilasciata dal Comune di Siracusa in data 10 marzo 1969 ed in data 16 ottobre 1971, così come si evince dal certificato di abitabilità ed agibilità rilasciato dal Comune di Siracusa in data 23 dicembre 1971, prot. n. 22120/IG, e che non sono state apportate alcune modifiche che avrebbero richiesto altra licenza o concessione edilizia..."

• **Attestazione di prestazione energetica**

Per i depositi o garage non è prevista Ape.

• **regolarizzazione urbanistica**

Prima della vendita è opportuna la regolarizzazione urbanistica. Si rileva che nello stato di fatto sono presenti pareti divisorie e pertanto è necessario regolarizzare con la Cila la diversa distribuzione interna.

Le spese da sostenere sono:

Per Cila:

- Onorario tecnico DOCFA per Cila - 800,00 €
- Diritti di segreteria catastale - 60,00€
- Istruzione progetto -36,00 €
- Sanzione pecuniaria per ritardo - 1.000,00€

Totale spese: **1.896,00 €**

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:

SCV immobile = 370,00 mq

(il coefficiente di merito è -30 % per il piano seminterrato con accesso da scale cioè pari a 0,70)

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 delinearà 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;

Comune: SIRACUSA							
Fascia/zona: Periferica/BOSCO MINNITI-VIALE ZECCHINO-F.JUVARA-DIODORO SICULO-P.NOVELLI-A.SPECCHI-FILLIOLEJ-MONTELEONE-S.FERRERO-PRETI-VANV							
Codice di zona: D2							
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	395	590	L	1,9	2,9	L
Negozi	NORMALE	1200	1800	L	8	12,5	L
Negozi	Ottimo	1400	2100	L	8,6	14,1	L

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

Questo criterio di stima basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi a quello di oggetto di stima, ci permette di individuare un valore calcolato effettuando una media matematica. Nella tabella con le quotazioni del secondo semestre 2023, 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 **D2**, 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 **magazzini con stato conservativo NORMALE** varia da un minimo di **395,00 €/mq** ad un max di **590,00 €/mq**, per quanto riguarda la locazione da un min di **1,90 €/m² mese** a un max di **2,9 €/m² mese**. Questi valori di minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà.

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 **490,00 €/mq**.

Valore medio di comparazione = 400,00 €/mq

Pertanto troviamo **V₁ = 400,00 € · (0,70) · 370 mq = 103.600,00 €**

✓ 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 **V2** eguale al rapporto tra il "reddito medio" e il "saggio di capitalizzazione". Il valore del bene sarà individuato dalla seguente relazione:

$$V2 = Rm / r$$

- **Rm** 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 **1,90 €/mq a 2,90 €/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:

$$\text{valore di locazione - immobile: } 2,0 \text{ €} \cdot 370 \text{ mq} = 740,00 \text{ €/mq}$$

$$Rm = 740,00 \text{ €} \cdot 12 \text{ mensilità} = 8.880,00 \text{ €/ anno}$$

$$8.880,00 \text{ €} - (20 \%) = 7.104,00 \text{ € /annui}$$

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

$$V2 = Rm / r$$

$$V2 = 7.104,00 \text{ €} / 5 \% = 142.080,00 \text{ €}$$

La media tra le due stime è data:

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

$$Vimm = (103.600,00 \text{ €} + 142.080,00 \text{ €}) \ / \ 2 = 122.540,00 \text{ €}$$

Dal calcolo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima

$$\text{è pari a: } Vimm \text{ Tot} = 122.540,00 \text{ €}$$

$$\text{il valore finale di stima è} = 122.540,00 \text{ €} - 8.506,8 \text{ €} \text{ (totale spese di regolarizzazione)}$$

$$= 114.033,20 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} \text{ (stima per tinteggiatura locali)}$$

$$= \underline{104.033,20 \text{ €}}$$

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 17/08/2024



FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE



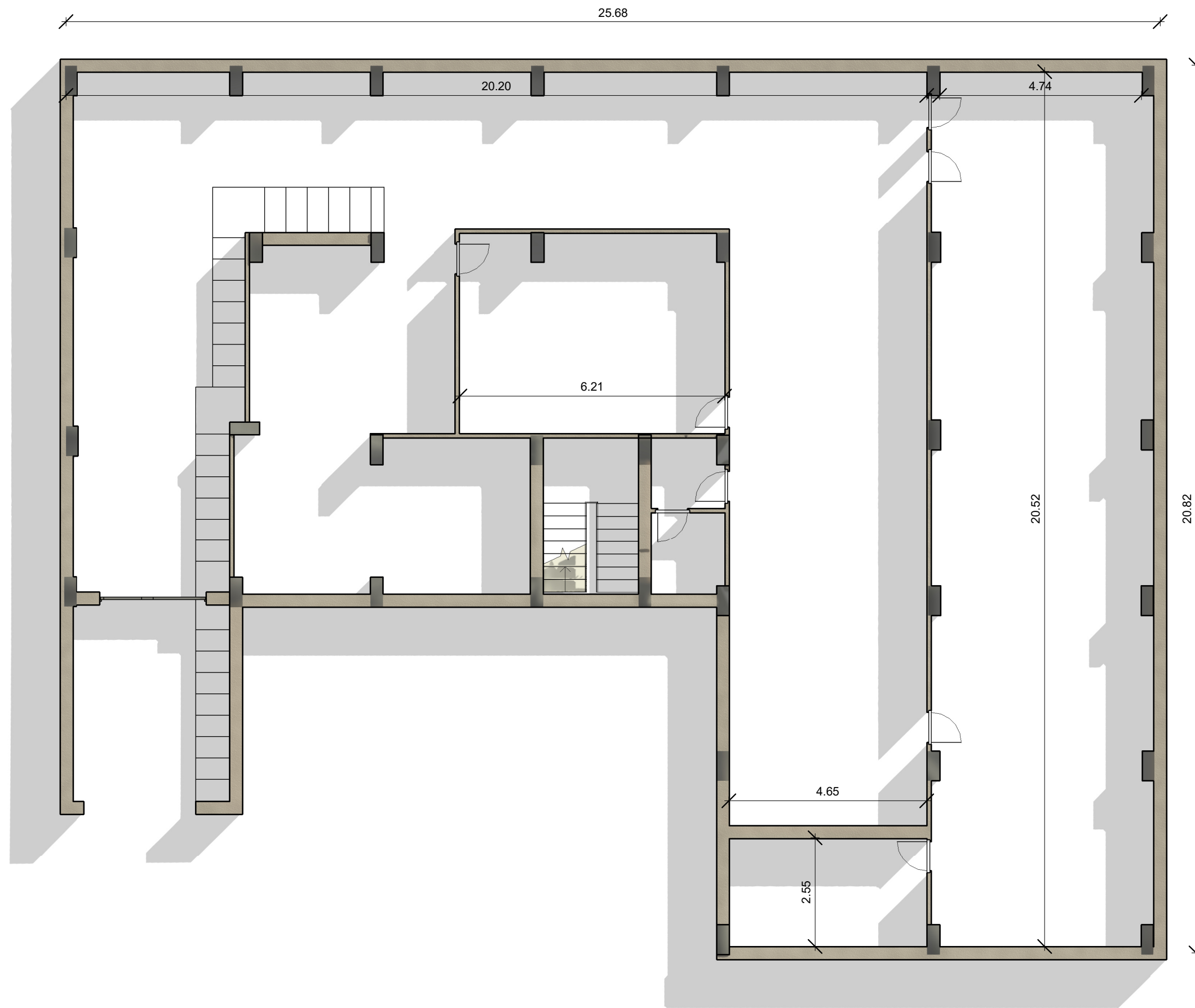
Fotografia con ingresso da scale esterne e accesso dal cancello per il seminterrato



Fotografia degli ambienti interni



Fotografia degli ambienti interni



PLANIMETRIA DEL DEPOSITO - STATO DI FATTO - CON DIVISIONE INTERNA

VIA VANVITELLI 64

CTU - ARCH. I. GRECO

TAV. PLAN QUOTA



Legenda numerazione locali

- ANTI BAGNO
- BAGNO
- CORRIDOIO
- DEPOSITO
- INGRESSO
- SALA CONFERENZA
- UFFICIO