
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI RAGUSA sezione IMM.

Piazza San Giovanni, 97100 Ragusa

Procedura esecutiva immobiliare R.G.N.485/2015

Giudice

[REDACTED]

Parti nel procedimento:

Creditore Procedente

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Debitore

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Custode Giudiziario

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il tecnico relatore -C.T.U.-

Ing. Massimo Di Maria

INDICE

1. Premessa

2. Risposta ai quesiti

❖ LOTTO 1

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

❖ LOTTO 5

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

3. Conclusioni

4. Allegati

❖ Allegati LOTTO 1 (All. 1);

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

❖ Allegati LOTTO 5 (All. 5);

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

L'Allegato TIPO contiene: referti fotografici, visure storiche per immobile, estratto di mappa, planimetria catastale, planimetria rilevata, accesso a documenti amministrativi e documenti agli Atti (Concessioni e Licenze Edilizie oltre Certificati di Abitabilità).

Gli Allegati alla C.T.U. (All. 8) contengono: comunicazioni e ricevute di avvenuta comunicazione per sopralluoghi, verbali di sopralluogo, ricevute di avvenuta trasmissione dell'elaborato peritale alle Parti interessate.

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Massimo Di Maria, registrato all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al [REDACTED] ed all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici al [REDACTED] con studio tecnico sito a [REDACTED] ha ricevuto incarico di C.T.U. nella procedura di cui al N.R.G. 485/2015 delle esecuzioni immobiliari. Pertanto dopo avere effettuato mirate ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa e di Siracusa, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ragusa e Siracusa, preso visione di pubblici Atti presso gli archivi notarili di Modica e Siracusa, unitamente al Custode Giudiziario si è recato sui luoghi per acquisire dei referti fotografici attestanti lo stato d'uso e di manutenzione dei beni oggetto di stima e dare inizio alle operazioni peritali. Successivamente il C.T.U. ha provveduto a relazionare la perizia tecnica d'ufficio.

Posta la completezza della documentazione in Atti relativamente a Decreto Ingiuntivo, notifiche alla esecutata, relazioni notarili, ecc., lo scrivente evidenzia due elementi di seguito definiti **NOTE**:

NOTA 1

si sono rilevate delle discrasie inerenti l'impianto della Procedura, invero con Atto di Pignoramento immobiliare notificato il 01/12/2016 alla esecutata Bernava Catia sono stati pignorati per intero i beni (compresi nella comunione legale) di proprietà della predetta Bernava Catia. Così promossa la procedura esecutiva immobiliare, risultano mancanti la trascrizione del pignoramento nei confronti del coniuge comproprietario non esecutato e le relative notifiche.

NOTA 2

In riferimento al [REDACTED] risulta che nella trascrizione della Sentenza di fallimento vengono compresi tutti gli immobili (e non elencati), benché non risultino trascrizioni in merito sulle singole unità negoziali (dai registri delle conservatorie, ispezionate singolarmente le unità negoziali, non risultano trascrizioni in merito al fallimento).

Tale FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLE viene di seguito riportata e menzionata nei singoli LOTTI proposti:

- Trascrizione del 24/01/2017 nn. 930/1279 Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento redatta dal Tribunale di Siracusa [REDACTED] del 20/07/2016 Rep. 559/2016. Soggetti a favore Massa dei Creditori del Fallimento della [REDACTED] [REDACTED] Contro soggetto n. 1 [REDACTED] (Modica, 11/02/1956); soggetto n. 2 [REDACTED] [REDACTED] Ulteriori informazioni: la sentenza ricade su tutti gli immobili dei soggetti contro. Si segnala che nelle ricerche fatte per immobile la presente trascrizione non compare nell'elenco sintetico delle formalità, e che gli immobili che ricadono nella sentenza non sono stati elencati.

2. RISPOSTA AI QUESITI

LOTTO 1

- a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** Il bene di cui al LOTTO 1 consta in un locale a piano terra con comodità di un garage limitrofo, censito in N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio 33 Particelle 1027 subalterno 2 e 5, le cui spettanze catastali, particelle a confine, ecc. vengono riportate negli elaborati a corredo (estratto di mappa, planimetria catastale e visura storica per immobile).Catastalmente si ha:
- F. 33 – P.IIa 1027 sub. 2 pignorato per 1/1– in testa alle [REDACTED] (Modica, 25/11/1955) diritto di proprietà quota 1/2– [REDACTED] (Modica, 11/02/1953) diritto di proprietà 1/2-. Categoria C/1 negozi e botteghe, Classe 5, Consistenza 130 m², Sup. Catastale 154 m².
 - F. 33 – P.IIa 1027 sub. 5 pignorato per 1/1– in testa alle [REDACTED] (Modica, 11/02/1953) diritto di proprietà 1/1 in regime di comunione di beni.
- b) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** Immobile sito in un'area semicentrale di Siracusa, ad angolo fra la Via Sofio Ferrero e la Via Filippo Juvara. Il locale è accessibile dalle suddette vie, mentre il garage è accessibile da un cortile interno prospiciente la Via Sofio Ferrero. Le due unità negoziali sono porzione di un intero immobile realizzato con una struttura in c.a. gettato in opera, solai in latero cemento e tamponamenti in blocchi di calcare tenero o sandwiches di mattoni forati.
- La P.IIa1027 sub 2 si sviluppa su una superficie netta pari a m² 150 circa, ed è accessibile dal civico n°26 della Via Sofio Ferrero e dai civici nn°47-49 della Via F. Juvara. Attualmente il locale, utilizzato come locale commerciale, si trova in ottimo stato manutentivo. La pavimentazione è di prima scelta, gli intonaci interni sono realizzati in malta di gesso e taluni tinteggiati, gli infissi interni sono in legno di ottima qualità. Gli infissi esterni sono realizzati alluminio e vetri antisfondamento e, taluni, con saracinesche esterne. Il locale è stato quasi tutto controsoffittato e tale opera è utilizzata per l'installazione di corpi illuminanti e per l'impianto di climatizzazione. Detto locale gode di ottimi rapporti aero illuminanti grazie alle aperture vetrate.
- Il garage in P.IIa 1027 sub 5 si trova in uno stato manutentivo sufficiente, dotato di pavimentazione di seconda scelta, intonaci in malta di calce e serramento in alluminio (saracinesca).
- L'utilizzo degli immobili è limitato a soggetti non portatori di disabilità fisiche in quanto le dotazioni impiantistiche, i servizi igienici e le soglie d'ingresso risultano inadeguati.
- c) **STATO DI POSSESSO DEL BENE.** Attualmente i beni sono nel pieno possesso del Curatore fallimentare [REDACTED] Il locale commerciale destinato anzitempo a farmacia ancora oggi è completo di mobili e specifiche attrezzature (cella a temperatura controllata, bilancia elettronica, ecc.)
- d) **ESISTENZA DI FORMALITA'.** Sulla scorta delle indagini effettuate dallo scrivente presso l'U.T.C. di Siracusa, l'immobile è stato originariamente realizzato giusta Licenza Edilizia N.2432 del 02/02/1974 e successiva variante al progetto del 14/07/1978. Si rimanda al punto f) per maggiori informazioni sulla regolarità urbanistica del fabbricato.
- Dalle indagini effettuate, risulta che il locale commerciale ed il garage, sono porzione di un immobile (condominio) amministrato dallo [REDACTED] nella persona del rappresentante pro tempore [REDACTED] Grazie alla collaborazione del suddetto amministratore, lo scrivente ha riscontrato le rate condominiali non pagate dal mese di settembre dell'anno 2016. Tali rate mensili sono pari ad € 2,00 per il garage ed € 15,00 per il locale commerciale.

e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.** Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie(anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

➤ **TRASCRIZIONI**

- Trascrizione del 18/01/2016 nn. 392/535 Verbale di Pignoramento Immobili redatto dal Tribunale di Ragusa Rep. 4967 del 03/12/2015. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIe 1027/2 – 1027/5 – 1307/2 – 1307/3 – 1307/4 – 2647/2 – 2647/1, F. 29 P.IIa 115/108 . A favore di [REDACTED] [REDACTED] Contro [REDACTED] [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione di legale.
- Trascrizione del 24/01/2017 nn. 930/1279 Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento redatta dal Tribunale di Siracusa (C.F.: 80003470897) del 20/07/2016 Rep. 559/2016. Soggetti a favore Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] [REDACTED] Contro soggetto n. 1 [REDACTED] (Modica, 11/02/1956); soggetto n. 2 [REDACTED] [REDACTED] Ulteriori informazioni: la sentenza ricade su tutti gli immobili dei soggetti contro. Si segnala che nelle ricerche fatte per immobile la presente trascrizione non compare nell'elenco sintetico delle formalità, e che gli immobili che ricadono nella sentenza non sono stati elencati.

➤ **ISCRIZIONI**

- Iscrizione del 29/09/2015 nn. 1668/14324 Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatto dal Tribunale di Ragusa Rep. 3482 del 14/09/2015 per un importo totale di € 350.000,00. Unità negoziale n. 1: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 45 P.IIa 1462/36. Unità negoziale n. 2: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIa 1027/2 e F. 29 P.IIa 115/108. Unità negoziale n. 3: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIa 1307/2 – 1307/3 – 1307/4 – 1027/5 – 2647/2 – 2647/1. A favore di [REDACTED] [REDACTED] Contro [REDACTED] [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 72/756; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Contro [REDACTED] [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: si precisa che gli immobili descritti nell'unità negoziale n. 3 sono intestati al Signor [REDACTED] per 1/1 piena proprietà in comunione di beni.
- Iscrizione del 21/09/2015 nn. 1594/13920 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 del D.P.R. 602/73 redatta da [REDACTED] Rep. 892/2015 del 04/09/2015 per un importo totale di € 276.223,06. Unità negoziale n. 1: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 29 P.IIa 115/108, F. 33 P.IIa 1027/2. Unità negoziale n. 2: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIe 2647/1 – 2647/2 – 1307/2 – 1307/3 – 1307/4 – 1027/5. A favore di [REDACTED] [REDACTED] Contro [REDACTED] [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente

all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- Iscrizione del 03/03/2015 nn. 354/2849 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 del D.P.R. 602/73 redatta da [REDACTED] Rep. 7543/2014 del 17/02/2015, per € 528.672,72. A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 1595 del 21/09/2015.
- Iscrizione del 19/04/2012 nn. 699/7328 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 del D.P.R. 602/73 redatta da [REDACTED] Rep. 22953/2011 del 30/03/2012 per un importo totale di € 391.193,52. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIa 1027/2. Unità negoziale n. 2: immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIe 2647/1 – 2647/2. A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 804 del 08/05/2015 e Iscrizione n. 824 del 13/05/2015.

➤ Proprietà:

- [REDACTED] diritto di proprietà, quota ½ indiviso, in regime di comunione legale con [REDACTED]
- [REDACTED] diritto di proprietà, quota ½ indiviso, in regime di comunione legale con [REDACTED]

➤ Passaggi di proprietà:

1. F. 33 P.IIa 1027/2:

- Trascrizione del 05/08/1987 nn. 9428/12329 presso la conservatoria di Siracusa. Compravendita redatta dal notaio [REDACTED] di Modica il 27/07/1987 Rep. 60774. Immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. F. 33 P.IIa 1027/2. Contro [REDACTED] (Messina, 12/03/1925) e [REDACTED] (Catania, 24/06/1937). A favore di [REDACTED] (Ragusa ..19, C.F.) diritto di proprietà, quota 1/1, in regime di comunione legale con [REDACTED]
- Atto del notaio [REDACTED] di Siracusa del 14/05/1981 Rep. 52827 Registrato al n. 2785 contro [REDACTED] a favore di [REDACTED] (Messina, 12/03/1925) e [REDACTED] (Catania, 24/06/1937).

2. F. 33 P.IIa 1027/5:

- Trascrizione del 16/01/2008 nn. 823/1246 Compravendita redatta dal Notaio [REDACTED] di Siracusa Rep. 59039/12949 del 09/01/2008. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIa 1027/5. Contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale. A favore di [REDACTED] [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale. Ulteriori informazioni: è compresa nella vendita la proporzionale comproprietà del cortile, della terrazza, della scala, dell'ascensore, dell'androne, del portone d'ingresso, del locale caldaia e autoclave, dell'impianto elettrico, idrico e fognante.
- Trascrizione del 16/01/2008 nn. 822/1245 Accettazione tacita di eredità trascritta dal Notaio [REDACTED] di Siracusa Rep. 59039/12949 del 09/01/2008. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33

P.Illa 1027/5 – 1027/8 e terreno indicato al N.C.T. Al F. 140 P.Illa 323. Contro [REDACTED] [REDACTED] A favore di [REDACTED] [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6. La quota indicata in nella trascrizione non è corretta.

- Consolidamento di usufrutto in morte di [REDACTED] (Acireale, 11/07/1915), deceduta a Siracusa il 15/10/2006. Immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.Illa 1027/5. A favore di [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 8/12.
- Trascrizione del 08/01/1982 nn. 345/374 atto di divisione e donazione redatto dal Notaio [REDACTED] di Siracusa del 14/01/1982 Rep. 49. Immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.Illa 1027/5. A favore di [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 4/12 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 8/12.
- Trascrizione del 17/08/1982 nn. 10449/12426. Successione Mortis Causa giusta den. Di succ. n. 22, vol. 295 Ufficio del registro di Siracusa. Contro [REDACTED] [REDACTED] deceduto nel 1981. Immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.Illa 1027/5. A favore di [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/12, di [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/12, di [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/12, di [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/12, di [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 8/12.

- f) **REGOLARITA' EDILIZIA.** Premesso che i beni in LOTTO 1 costituiscono porzione di un intero immobile e non tutto l'immobile è oggetto della procedura, lo scrivente, limitatamente al locale commerciale ed al garage ha potuto appurare che è stato originariamente realizzato in Ditta [REDACTED] giusta Licenza Edilizia N.2432 del 02/02/1974 (Pratica Edilizia nr.7442) e successiva variante al progetto del 14/07/1978 volturata in Ditta [REDACTED] Successivamente è stato rilasciato dai competenti Uffici il Certificato di Abitabilità N.10910/Ig in data 05/09/1978. Il tutto archiviato in U.T.C. al faldone nr.1764. Ciononostante, in fase di sopralluogo, lo scrivente ha potuto appurare che il locale commerciale è stato realizzato tramite fusione non autorizzata di due distinte porzioni del piano terra: una porzione estesa m² 110 (a destinazione d'uso MAGAZZINO trasformabile in LOCALE COMMERCIALE) e l'altra estesa m² 40 a destinazione PARCHEGGIO (quest'ultima non trasformabile a causa del vincolo di mantenimento a parcheggio di una certa superficie pari ad 1/20 del volume occupato dall'intero stabile). Nel momento in cui la Ditta [REDACTED] ha chiesto ed ottenuto la Variante al progetto, non si è potuto destinare il piano terra, o porzione di esso, a locali commerciali in quanto l'altezza netta era inferiore allo standard normativo (4 m). Oggi le nuove disposizioni in materia urbanistica e di igiene urbana hanno abbattuto tale ostacolo e risulta fattibile il cambio di destinazione d'uso da MAGAZZINI a COMMERCIALE. Per una migliore interpretazione dello stato dei luoghi si vedano le planimetrie redatte dallo scrivente ed i documenti in Atti allegati alla CTU (All. 1). Catastalmente sono emerse delle discrasie descrivibili nella non coerenza delle planimetrie catastali che dovranno essere aggiornate con apposita pratica presso il N.C.E.U.
- Al fine di regolarizzare l'immobile dal punto di vista catastale ed urbanistico, lo scrivente stima una cifra pari ad € 15.000,00. Tale importo risulta somma di diversi costi così descrivibili:

- Per cambio di destinazione d'uso: sanzione pari al 20% del costo di trasformazione (da magazzini a commerciale; sono intesi i costi dovuti a tramezzature, pavimentazioni, coloriture, installazioni impiantistiche, ecc.);
- Opere interne necessarie per ri-creare l'area destinata a parcheggio (tramezzature interne);
- Costi dovuti all'aggiornamento delle planimetrie catastali;
- Costi dovuti all'istruzione della pratica ed alle parcelle dei tecnici abilitati all'esercizio della libera professione.

Se, per problemi legati alla natura dell'attività commerciali da intraprendere quali "rivendite di tabacchi e valori bollati" o "farmacie"), si dovesse necessariamente disporre di un'area commerciale afferente entrambe le vie Sofio Ferrero e Filippo Juvara sarebbe possibile "spostare" i posti auto in corrispondenza dei civici 47-49 della Via F. Juvara. Tale soluzione comporterebbe il mantenimento della superficie a parcheggio.

Nel caso in cui si volesse mantenere l'intera superficie a locale commerciale bisognerebbe disporre di un'altra area, non già vincolata da precedenti C.E., da destinarsi a box.

g) **A.P.E.** Non è possibile redigere un' Attestazione sulla Prestazione Energetica del fabbricato in quanto gli impianti installati non risultano censiti al CITE (Catasto Impianti Termici della Regione Sicilia). Lo scrivente, soggetto certificatore Energetico iscritto al n.5875 dell'elenco dei certificatori, rimane a disposizione del G.E. per la redazione dell'A.P.E. qualora l'impianto termico venisse censito.

h) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** Immobile sito in un'area semicentrale di Siracusa, ad angolo fra la Via Sofio Ferrero e la Via Filippo Juvara. Il locale, utilizzato come locale commerciale, è accessibile dalle suddette vie, mentre il garage è accessibile da un cortile interno prospiciente la Via Sofio Ferrero. Le due unità negoziali sono porzione di un intero immobile realizzato con una struttura in c.a. gettato in opera, solai in latero cemento e tamponamenti in blocchi di calcare tenero o sandwiches di mattoni forati.

La P.lla1027 sub 2 si sviluppa su una superficie netta pari a m² 150 circa, ed è accessibile dal civico n°26 della Via Sofio Ferrero e dai civici nn°47-49 della Via F. Juvara. Attualmente il locale commerciale, ottenuto per fusione di due aree destinate urbanisticamente a magazzino e parcheggio, si trova in ottimo stato manutentivo. La pavimentazione è di prima scelta, gli intonaci interni sono realizzati in malta di gesso e taluni tinteggiati, gli infissi interni sono in legno di ottima qualità. Internamente quasi tutti i tompagni risultano non ispezionabili in quanto coperti da scaffalature e vetrine espositive. Detta unità è dotata di una bussola d'ingresso: tale opera era funzionale allo svolgimento dell'attività di farmacia.

Il locale commerciale è dotato di un impianto di climatizzazione a pompa di calore a compressione di vapore alimentato da energia elettrica. La distribuzione e l'erogazione del fluido termovettore (aria calda/fredda) avviene per mezzo di canali e bocchette di mandata inglobati nel controsoffitto. Tale impianto non risulta censito al CITE (la sanzione inerente il mancato censimento dell'impianto termico, secondo quanto disposto dal Decreto 60/06/2014 del Ministero dello Sviluppo Economico e con Circolare 34304/2014 dell'Assessorato Regionale dell'Energia, è compresa fra € 500 ed € 3.000 a carico del proprietario, conduttore, amministratore di condominio o terzo responsabile).

L'impianto elettrico, benché sprovvisto della certificazione sulla esecuzione della verifica periodica impianto di terra ai sensi del D.P.R. 462/01, obbligatorio per i locali destinati ad attività commerciali, è di ottima fattura e risulta, come deducibile dal quadro elettrico

installato, sezionato in modo adeguato. Il locale è stato quasi tutto controsoffittato e tale opera è utilizzata per l'installazione di corpi illuminanti e per l'impianto di climatizzazione. Ogni impianto è stato visionato senza essere mai messo in funzione in quanto il locale attualmente risulta essere privo di fornitura di energia elettrica. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio e vetri antisfondamento e, taluni, con saracinesche esterne. Il locale gode di ottimi rapporti aero illuminanti grazie alle suddette aperture vetrate. L'utilizzo dell'immobile è limitato a soggetti non portatori di disabilità fisiche in quanto le soglie d'ingresso, le dotazioni igienico sanitarie ed impiantistiche sono state realizzate senza tener conto delle barriere architettoniche. Complessivamente le dotazioni impiantistiche del locale(La P.IIa1027 sub 2) sono congrue alla destinazione d'uso e rispondono agli attuali standard normativi e qualitativi.

Il garage in P.IIa 1027 sub 5, che si estende su una superficie catastale pari a 19 m² circa, si trova in uno stato manutentivo sufficiente, dotato di pavimentazione di seconda scelta, intonaci in malta di calce ammalorati dal tempo e serramento esterno in alluminio (saracinesca). In generale il garage rispecchia l'epoca di edificazione.

Si è provveduto alla stima del valore unitario di superficie commercializzabile secondo il seguente iter:

- + verifica dello stato dell'immobile;
- + conseguimento dei dati relativi ai valori di acquisto/vendita degli immobili simili in siti e zone similari;
- + valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene prendendo in esame parametri quali:
 - ✓ stato manutentivo;
 - ✓ grado di finitura, presenza di balconi, terrazze, ballatoi, rapporti aero illuminanti, pergolati, corti, giardini, ecc.
 - ✓ presenza di impianti e loro conformità
 - ✓ prestazioni energetiche;
 - ✓ la posizione rispetto alla viabilità;
 - ✓ l'accessibilità;
 - ✓ la presenza di servizi.

In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 26/06/2015, lo scrivente specifica che in base alle caratteristiche del fabbricato, si è assunto un unico coefficiente di ragguaglio pari all'unità in quanto si reputano commercializzabili in egual modo le superfici edificate identificando due distinte destinazioni d'uso.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima, secondo le indagini di mercato, è quantizzato in un valore non inferiore a 3.200 €/m² di superficie netta per il locale a potenziale destinazione d'uso commerciale (da trasformare in commerciale) e di un valore non inferiore a 800 €/m² per i garage (o per le aree da destinare a garage). Pertanto si ha:

- P.IIa 1027 sub 2 porzione da trasformare in commerciale	m ² 110 X €/m ²	3.200 = € 352.000
- P.IIa 1027 sub 2 porzione da trasformare in garage	m ² 40 X €/m ²	800 = € 32.000
- P.IIa 1027 sub 5 garage	m ² 19 X €/m ²	800 = € 15.200

Sommano € 399.200,00 (dicasi euro trecentonovantanovemiladuecento/00)

Il valore di stima, abbattuto del 15 % per eventuali vizi non riscontrati dallo scrivente, sarà pari ad € 339.320,00.

- i) In ultimo, detratti i costi descritti precedentemente al fine di regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico-catastale (€15.000,00) ed impiantistico (€500 per censimento), si ha:

$$\text{€ } 339.320,00 - \text{€ } 15.500,00 = \boxed{\text{€ } 323.820,00 \text{ (dicasi euro trecentoventitremilaottocentoventi/00)}}$$

Valore rispondente alla quota pignorata indivisa non soggetta ad IVA. (Pignorato 1/1 [REDACTED] in regime di comunione legale). In testa alle rispettive Ditte per un valore rispondente a:

- [REDACTED] € 161.910,00
- [REDACTED] € 161.910,00

Inversamente, **volendo determinare un canone di locazione**, posta la bontà del giudizio di stima ed una proiezione temporale pari ad anni 20 di godimento dei beni con un saggio di capitalizzazione pari al 3%, si otterrebbe una "mensilità anticipata costante" pari ad € **2.200,00** Analiticamente si ha:

$$Ai = \frac{RA \cdot (q^n - 1)}{r \cdot q^n} \text{ con}$$

- $Ai = \text{€ } 323.820,00$ (valore dei beni ottenuto per capitalizzazioni di annualità anticipate costanti);
- **RA** = reddito annuo decurtato del 20% (sfitti, inesigibilità, ecc.);
- $r = 0.03$ (saggio di capitalizzazione);
- $q = 1 + r = 1,03$;
- $n = 20$ (anni di godimento dei beni)

Da cui **RA** = € 21.765,79. Il reddito annuo lordo risulta pari ad € 27.207,24. In ultimo, spalmata l'ultima cifra su un periodo pari a mesi 12, si ottiene il valore della mensilità anticipata costante → € 27.207,24 : 12 = € 2.267,27 approssimabili in **2.200,00 €/mese**. Tale redditività è da intendersi come "percepibile" al 50% fra i coniugi [REDACTED]

Le informazioni utilizzate dallo scrivente per ottenere un range di oscillazione dei valori unitari di mercato di beni simili in aree similari, confrontati successivamente con i valori indicati dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono state acquisite presso l'Agenzia immobiliare "AM Immobiliare" e dalle indagini effettuate dallo scrivente. I dati raccolti dalle diverse fonti risultano essere congruenti. Il più probabile valore di mercato, o il valore medio di comune commercio indicato in ultimo, si attesta ai valori minimi della "forbice valori" ottenuti con il procedimento di stima adottato.

- l) Il Lotto di vendita proposto non è comodamente divisibile.
- j) Referti fotografici in allegato (All. 1).

LOTTO 5

- a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** Il bene di cui al LOTTO 5 consta in un appartamento censito in N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio 29 P.IIIa 115 sub 108 le cui spettanze catastali, particelle a confine, ecc. vengono riportate negli elaborati a corredo (estratto di mappa, planimetria catastale e visura storica per immobile). Catastalmente si ha:
- F. 29 – P.IIIa 115 sub. 108 pignorato per 1/1– in testa alle [REDACTED] (Modica, 25/11/1955) diritto di proprietà quota 10/20– [REDACTED] (Modica, 11/02/1953) diritto di proprietà 10/20-. Categoria A/2 abitazioni civili, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Sup. Catastale 198 m².
- b) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** Immobile sito in un'area periferica di Siracusa accessibile da Viale Scala Greca n°67 scala G interno 1, è porzione di un intero immobile realizzato con scheletro in c.a. gettato in opera, solai in latero cemento e tamponamenti in sandwiches di mattoni forati. L'appartamento si sviluppa su una superficie interna netta pari a m² 170 circa (oltre balconi ed area condominiale), internamente pavimentato con rivestimenti lussuosi in granito e porcellane di prima scelta, rifinito con malta di gesso e coloritura e dotato di infissi interni in legno di ottima fattura. Il portoncino d'ingresso è blindato ed è realizzato in legno/metallo, gli infissi esterni sono realizzati in alluminio e vetrocamera. L'appartamento è dotato di impianto elettrico e di corpi illuminanti in vetro ed in vetro/metallo di ottima fattura. E' altresì dotato di impianto di riscaldamento ad acqua calda e radiatori. Detto impianto è gestito da una caldaia alimentata da gas metano prelevato dalla di rete, ed è atta a generare anche acqua calda ad uso sanitario. Esternamente l'immobile risulta ben rifinito anche se gli intonaci presentano degli ammaloramenti in corrispondenza dei ballatoi.
- c) **STATO DI POSSESSO DEL BENE.** Lo scrivente in fase di sopralluogo ha avuto due volte libero accesso all'appartamento grazie alla [REDACTED] parente dell'esecutata che risiede presso lo stesso condominio (in una diversa unità immobiliare) la quale era in possesso delle chiavi d'ingresso. Pertanto ad oggi il possesso del bene è comunque riconducibile alla Parte esecutata.
- d) **ESISTENZA DI FORMALITA'.** Sulla scorta delle indagini effettuate dallo scrivente presso l'U.T.C. di Siracusa, e dagli Atti di compera si evince che il complesso di cui fa parte l'appartamento è stato realizzato giusta Licenza Edilizia N2272 del 02/02/1973 e successiva variante al progetto del 26/05/1973 in [REDACTED] Si rimanda al punto f) per maggiori informazioni sulla regolarità urbanistica dei fabbricati.
- L'immobile gode, oltre che dell'accesso pedonale principale sul Viale Scala Greca, anche di altri accessi laterali raggiungibili da stradelle di pertinenza condominiale che afferiscono sempre sul suddetto Viale Scala Greca.
- Esistono inoltre altre servitù, dovute al condominio, che vengono dettagliatamente descritte negli Atti di compera riportati in allegato a corredo della relazione peritale.
- Dalle indagini effettuate risulta che L'appartamento sopra descritto è facente parte di un Condominio amministrato dal Sig. [REDACTED] nella qualità di rappresentante pro tempore. Grazie alla collaborazione del suddetto amministratore, lo scrivente ha riscontrato le rate condominiali non pagate oltre che altre spese già deliberate ma non versate. Complessivamente la Proprietà dovrà versare al Condominio € 2.492 oltre le mancanti mensilità (si computino mensilità pari ad € 148). L'amministratore, secondo quanto riferito

telefonicamente allo scrivente, ha ingiunto la Proprietà al pagamento di quanto sopra con aggravio di spese legali in caso di inadempimento

- e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.** Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie(anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

➤ **TRASCRIZIONI**

- Trascrizione del 18/01/2016 nn. 392/535 Verbale di Pignoramento Immobili redatto dal Tribunale di Ragusa Rep. 4967 del 03/12/2015. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIe 1027/2 – 1027/5 – 1307/2 – 1307/3 – 1307/4 – 2647/2 – 2647/1, F. 29 P.IIa 115/108. A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione di legale.
- Trascrizione del 24/01/2017 nn. 930/1279 Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento redatta dal Tribunale di Siracusa (C.F.: 80003470897) del 20/07/2016 Rep. 559/2016. Soggetti a favore Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] Contro soggetto n. 1 [REDACTED] (Modica, 11/02/1956); soggetto n. 2 [REDACTED] Ulteriori informazioni: la sentenza ricade su tutti gli immobili dei soggetti contro. Si segnala che nelle ricerche fatte per immobile la presente trascrizione non compare nell'elenco sintetico delle formalità, e che gli immobili che ricadono nella sentenza non sono stati elencati.

➤ **ISCRIZIONI**

- Iscrizione del 29/09/2015 nn. 1668/14324 Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatto dal Tribunale di Ragusa Rep. 3482 del 14/09/2015 per un importo totale di € 350.000,00. Unità negoziale n. 1: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 45 P.IIa 1462/36. Unità negoziale n. 2: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIa 1027/2 e F. 29 P.IIa 115/108. Unità negoziale n. 3: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIa 1307/2 – 1307/3 – 1307/4 – 1027/5 – 2647/2 – 2647/1. A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 72/756; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Contro [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: si precisa che gli immobili descritti nell'unità negoziale n. 3 sono intestati al Signor [REDACTED] per 1/1 piena proprietà in comunione di beni.
- Iscrizione del 21/09/2015 nn. 1594/13920 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 del D.P.R. 602/73 redatta da [REDACTED] Rep. 892/2015 del 04/09/2015 per un importo totale di € 276.223,06. Unità negoziale n. 1: immobile sito nel

comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 29 P.IIa 115/108; F.33 P.IIa 1027/2. Unità negoziale n. 2: immobile sito nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 33 P.IIe 2647/1 – 2647/2 – 1307/2 – 1307/3 – 1307/4 – 1027/5. A favore di

Contro

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- Iscrizione del 13/05/2015 nn. 824/6453 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73, Ipoteca ad integrazione redatta da Rep. 22953/2011 del 17/02/2015 per un importo totale di € 391.193,52. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 29 P.IIa 115/108. A favore di Contro relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 699 del 2012. Ulteriori informazioni: l'ipoteca precedentemente iscritta viene integrata di ulteriore immobile. La stessa ipoteca è stata iscritta due volte a distanza di n. 5 giorni solari.
- Iscrizione del 08/05/2015 nn. 804/6281 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73, Ipoteca ad Integrazione redatta da Rep. 22953/2011 del 17/02/2015 per un importo totale di € 391.193,52. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Siracusa ed indicati al N.C.E.U al F. 29 P.IIa 115/108. A favore di Contro per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Ulteriori informazioni: l'ipoteca precedentemente iscritta viene integrata di ulteriore immobile. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 699 del 2012.
- Iscrizione del 03/03/2015 nn. 354/2849 Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 del D.P.R. 602/73 redatta da Rep. 7543/2014 del 17/02/2015, per € 528.672,72. A favore di contro Documents successivi correlati: Iscrizione n. 1595 del 21/09/2015.

➤ Proprietà:

- diritto di proprietà, quota ½ indiviso, in regime di comunione legale con
- diritto di proprietà, quota ½ indiviso, in regime di comunione legale con

➤ Passaggi di proprietà:

- Trascrizione del 09/07/1990 nn. 9506/12135 Atto integrativo, alla compravendita redatta dal Notaio di Modica l'08/11/1989 Rep. 62950/14237, autenticato nelle firme dallo stesso Notaio di Modica il 13/06/1990 Rep. 63617/14601. Nel presente atto è stata specificata più analiticamente la consistenza dell'appartamento.
- Trascrizione del 14/11/1989 nn. 15081/19040 compravendita redatta dal Notaio di Modica dell'08/11/1989 Rep. 62950/14237 Reg. al n. 2793. Immobile sito nel comune di Siracusa ed indicata al N.C.E.U. F. 29 P.IIa 115/108. Contro (Siracusa, 13/11/1941) e (Siracusa, 13/11/1941). A favore di per il diritto di proprietà per la quota di ½ indiviso in regime di comunione legale, ed a favore di per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 indiviso in regime di comunione legale.

- Trascrizione del 03/01/1980 nn. 64/72 Compravendita redatta dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] alla residenza di Avola, del 28/12/1979 Rep. 1049/432. Contro [REDACTED] [REDACTED] (Siracusa, 29/01/1920) in regime di comunione legale con [REDACTED] [REDACTED] (Siracusa, 04/09/1925). A favore di [REDACTED] [REDACTED] (Siracusa, 13/11/1941), nell'atto non viene specificato il regime matrimoniale. Immobile sito nel comune di Siracusa ed indicata al N.C.E.U. F. 29 P.IIa 115/108 in corso di accatastamento.

f) **REGOLARITA' EDILIZIA.** Premesso l'appartamento fa parte di un intero stabile e non tutto lo stabile è oggetto della Procedura, limitatamente al suddetto appartamento si può asserire che il complesso di cui fa parte è stato realizzato giusta Licenza Edilizia N2272 del 02/02/1973 Pratica Edilizia nr7047 e successive varianti al progetto del 26/05/1973 e 30/07/1976 per diverse distribuzioni interne in [REDACTED] [REDACTED] – pratica archiviata in U.T.C. in faldone nr1807. Successivamente i competenti Uffici comunali hanno rilasciato il Certificato di Abitabilità n°8534/Ig in data 23/07/1977.

Il faldone nr1807 è stato visionato dallo scrivente solo a video in quanto non è stato possibile reperire la copia cartacea, se pur tutto scansionato. La Licenza Edilizia e gli stralci planimetrici sono stati estratti da "stampa a video" e pertanto di qualità non sufficiente. Dalla visione a video del suddetto fascicolo non sono emerse particolari discrasie. Le uniche incongruenze riguardano una diversa distribuzione degli interni senza aumenti di volume o variazione dei carichi sulla struttura portante. Pertanto sarà da aggiornarsi la planimetria catastale oltre l'espletamento della pratica urbanistica (relativa alla mancata comunicazione di opere interne).

g) **A.P.E..** Non è possibile redigere un' Attestazione sulla Prestazione Energetica del fabbricato in quanto gli impianti installati non risultano censiti al CITE (Catasto Impianti Termici della Regione Sicilia). Lo scrivente, soggetto certificatore Energetico iscritto al n.5875 dell'elenco dei certificatori, rimane a disposizione del G.E. per la redazione dell'A.P.E. qualora l'impianto termico venisse censito.

h) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** Immobile sito in un'area periferica di Siracusa accessibile da Viale Scala Greca n°67 scala G interno 1, è porzione di un intero immobile realizzato con scheletro in c.a. gettato in opera, solai in latero cemento e tamponamenti in sandwiches di mattoni forati. L'appartamento si sviluppa su una superficie interna netta pari a m² 170 circa (oltre balconi ed area condominiale), internamente pavimentato con pavimentazioni lussuose in granito e porcellane di prima scelta, rifinito con malta di gesso e coloritura e dotato di infissi interni in legno di ottima fattura. Il portoncino d'ingresso è blindato ed è realizzato in legno/metallo, gli infissi esterni sono realizzati in alluminio e vetrocamera. L'appartamento è dotato di impianto elettrico e di corpi illuminanti in vetro ed in vetro/metallo di ottima fattura. E' altresì dotato di impianto di riscaldamento ad acqua calda e radiatori. Detto impianto è gestito da una caldaia alimentata da gas metano prelevato dalla di rete, ed è atta a generare anche acqua calda ad uso sanitario. L'impianto di riscaldamento non risulta censito al CITE (la sanzione inerente il mancato censimento dell'impianto termico, secondo quanto disposto dal Decreto 60/06/2014 del Ministero dello Sviluppo Economico e con Circolare 34304/2014 dell'Assessorato Regionale dell'Energia, è compresa fra € 500 ed € 3.000 a carico del proprietario, conduttore, amministratore di condominio o terzo responsabile). Al fine di redigere il libretto di impianto e di effettuare il sequenziale censimento in questa sede si computa un costo pari ad € 500,00.

Esternamente l'immobile risulta ben rifinito anche se gli intonaci presentano degli ammaloramenti in corrispondenza dei ballatoi.

Complessivamente l'appartamento si presenta in uno stato manutentivo ottimo.

Data la tipologia degli impianti installati, la presenza di scale e gradini, l'utilizzo dell'appartamento è inidoneo per soggetti portatori di disabilità fisiche.

Si è provveduto alla stima del valore unitario di superficie commercializzabile secondo il seguente iter:

- ✚ verifica dello stato dell'immobile;
- ✚ conseguimento dei dati relativi ai valori di acquisto/vendita degli immobili simili in siti e zone similari;
- ✚ valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene prendendo in esame parametri quali:
 - ✓ stato manutentivo;
 - ✓ grado di finitura, presenza di balconi, terrazze, ballatoi, rapporti aero illuminanti, pergolati, corti, giardini, ecc.
 - ✓ presenza di impianti e loro conformità
 - ✓ prestazioni energetiche;
 - ✓ la posizione rispetto alla viabilità;
 - ✓ l'accessibilità;
 - ✓ la presenza di servizi.

In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 26/06/2015, lo scrivente specifica che in base alle caratteristiche del fabbricato, si è assunto un unico coefficiente di ragguaglio pari all'unità in quanto si reputano commercializzabili in egual modo le superfici edificate identificando una unica destinazione d'uso.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima, secondo le indagini di mercato, è quantizzato in un valore non inferiore a 1.800 €/m² di superficie netta Pertanto si ha:

-Appartamento $m^2 170 \times \text{€}/m^2 1.800 = \text{€ } 306.000,00$

Sommano € 306.000 (dicasi euro trecentoseimila/00)

Detratti i costi stimati per la regolarizzazione urbanistico catastale ed alla redazione del libretto di impianto, si ha:

€ 306.000,00 - € 5.000,00 - € 500,00 = € 300.500,00

- i) Il valore di stima, abbattuto del 15 % per eventuali vizi non riscontrati dallo scrivente, sarà pari ad € **255.425,00** (dicasi **euro duecentocinquantaquattrocentoventicinque/00**)

Valore rispondente alla quota pignorata indivisa non soggetta ad IVA. (Pignorato 1/1 XXXXXXXXXX in regime di comunione legale). In testa alle rispettive Ditte per un valore rispondente a:

- XXXXXXXXXX € 127.712,50
- XXXXXXXXXX € 127.712,50

Le informazioni utilizzate dallo scrivente per ottenere un range di oscillazione dei valori unitari di mercato di beni simili in aree similari, confrontati successivamente con i valori

indicati dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono state acquisite presso l'Agenzia immobiliare "AM Immobiliare" e dalle indagini effettuate dallo scrivente. I dati raccolti dalle diverse fonti risultano essere congruenti. Il più probabile valore di mercato, o il valore medio di comune commercio indicato in ultimo, si attesta ai valori minimi della "*forbice valori*" ottenuti con il procedimento di stima adottato.

- l) Il Lotto di vendita proposto non è comodamente divisibile.
- j) Referti fotografici in allegato (All. 5).

3. CONCLUSIONI

I sopralluoghi, così come evincibile dai Verbali allegati, sono stati effettuati congiuntamente al Custode [REDACTED] ed in presenza del Curatore fallimentare [REDACTED] per i beni siti in Siracusa. Per i beni siti a Modica il sottoscritto, unitamente al Custode [REDACTED] ha avuto accesso ai luoghi grazie al [REDACTED] Soggetto collaborativo che ha fornito ogni informazione necessaria per effettuare le ricerche presso gli Uffici tecnici di Modica e Siracusa.

La presente perizia, redatta in ottemperanza alle Disposizioni di Attuazione del C.P.C. Titolo IV Capo II all'art. 173 bis, viene depositata telematicamente in duplice copia. Una delle copie, Elaborato Peritale per

[REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED]

pubblicazione, è priva di ogni nominativo del Debitore e di soggetti Terzi . Copia dell'elaborato integrale viene inviata alle Parti interessate.

Tanto si doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

Il tecnico relatore -C.T.U.-

Ing. Massimo Di Maria