

INGEGNERE ANTONINO GRECO

-SIRACUSA-

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA ISCRITTA AL N° 311 DEL R.G.Es. ANNO 2023

PROMOSSA DA: [REDACTED].

rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]
rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED]

e

RELAZIONE DI STIMA

G.E.: Dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO

Data udienza: 8 novembre 2024

Siracusa, lì 1 luglio 2024

IL C.T.U.

Dott. Ing. Antonino GRECO



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Antonino Greco", written over the professional stamp.

S O M M A R I O

1	PREMESSA	3
2	OPERAZIONI PRELIMINARI	14
3	DESCRIZIONE DEL BENE	17
3.1	Individuazione	17
3.2	Descrizione	18
3.3	Stato di possesso	21
3.4	Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti	23
3.5	Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE	27
4	STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE	29
4.1	Consistenza immobiliare e indici specifici di ragguaglio	32
4.2	Stima per confronto	32
4.3	Stima per capitalizzazione del reddito	33
4.4	Stima del più probabile valore venale	33
5	STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE LOCATIVO	34
6	CONCLUSIONI	35
7	ELENCO ALLEGATI	36

1 PREMESSA

Innanzi al Tribunale di Siracusa è pendente la procedura esecutiva immobiliare iscritta al N. 311/2023 del R.G.Es. promossa da [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED].

In data 27.5.2024 il G.E. nominava il sottoscritto quale C.T.U. per la stima del bene pignorato invitandolo a prestare giuramento entro 15 giorni dalla notifica con modalità telematica. Il giuramento veniva depositato il 28.5.2024.

I quesiti formulati dal Giudice sono quelli in appresso elencati:

- 1) **controllare** la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c.;
- 2) **comunicare** alle parti l'inizio delle operazioni peritali previo accordo con il custode giudiziario nominato;
- 3) **provvedere:**
 - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, compresi confini e dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per

l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla L.122/1989 e alla L.1150/1942;

4) **redigere**, quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1) – il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo

- telematico della procedura); 2) – la trascrizione della convenzione; 3) – i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello I.A.C.P. ecc.); 4) – la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n.448 come da ultimo modificata con D.L. del 23 ottobre 2018 n. 119); 5) – i costi dell'affrancamento dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n.151 del 10.11.2020 n.280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);
- III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data di registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
- i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;
 - ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
 - iscrizioni di ipoteche;
 - trascrizioni di pignoramenti;
 - iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia;
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli

eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 comma I e 3 comma II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere

interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art.3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma I, lettere b) e c) del d. lgs. 54/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luogo di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

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

- planimetria del bene;
 - visure catastali relative al bene;
 - copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
 - copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
 - copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
 - copia dell'atto di provenienza del bene;
 - copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
 - visure catastali storiche;
- 6) **depositare** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16bis del d.l. 179/2012 almeno **30** giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; a depositare una doppia versione della relazione omettendo (inserendo dicitura "...omissis...") le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provvedere ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore della stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo

telematico; ad inviare, in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

- 7) **inviare**, contestualmente al deposito della perizia e almeno **30** giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo pec per le parti costituite e a mezzo telefax o raccomandata con avviso di ricevimento alle parti non costituite) invitandoli a fargli pervenire, entro **15** giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
- 8) **riferire** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;
- 9) **riferire** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da

parte della pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

2 OPERAZIONI PRELIMINARI

Come disposto dal G.E., il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 comma II c.p.c. Nel caso specifico si è constatata la presenza in atti del Certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. (L. 3.8.1998 n. 302) a firma del dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED] attestante le risultanze dei registri catastali ed immobiliari.

In data 29.5.2024 il sottoscritto ha contattato via PEC il Custode nominato, Avv. [REDACTED], per concordare la data di inizio delle operazioni peritali. Per le vie brevi il Custode ha comunicato al sottoscritto la possibilità di accedere ai luoghi in data 7.6.2024 ore 9:00 già concordata con gli esecutati.

Prima delle operazioni di sopralluogo, lo scrivente aveva già provveduto a fare richiesta della necessaria documentazione catastale aggiornata e si riservava di fare richiesta della

documentazione urbanistica presso l'ufficio tecnico del comune di Siracusa dopo aver effettuato il sopralluogo.

Il 7.6.2024, per come concordato, si è svolto il sopralluogo presso l'immobile de quo. Durante il sopralluogo era presente, oltre al Custode ed al collaboratore di fiducia del CTU l'esecutata (sig.ra [REDACTED]) e in un secondo momento è giunto pure l'esecutato (sig. [REDACTED]).

Solo in seguito al sopralluogo ed all'ottenimento della documentazione in possesso dell'amministratore pro tempore – [REDACTED], traversa [REDACTED], P.IVA: [REDACTED] C.F.: [REDACTED] - si è provveduto a fare richiesta della documentazione in atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Siracusa in data 20.6.2024.

Lo stesso Ufficio comunale inviava al sottoscritto, in data 20.6.2024, copia di quanto presente negli archivi comunali relativamente al bene oggetto di procedura esecutiva. Più precisamente inviava via mail copia digitale del progetto denominato "Edificio [REDACTED] Viale Santa Panagia - Siracusa su lotto di terreno del sig [REDACTED]" a firma del Geom. [REDACTED] datato luglio 1960 ed approvato dal

Comune di Siracusa su parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 1.8.1960 e notificato all'interessato in data 5.10.1960.

In atti non sono presenti successive istanze relative al detto immobile né risulta rilasciato il certificato di agibilità.

In data 1.1.1962 risulta depositata presso il catasto del Comune di Siracusa la planimetria che risulta anch'essa mai modificata alla data odierna.

In considerazione della natura, ubicazione e tipologia del bene immobiliare pignorato si è individuato un unico lotto di vendita così costituito:

LOTTO UNICO

Immobile a piano terra sito a Siracusa in viale Santa Panagia 53, adibito a civile abitazione e distinto in catasto al foglio 31 del Comune di Siracusa, particella **983 sub 4**, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq 118, superficie catastale senza aree scoperte mq 114, rendita catastale € 355,06 (già Fg. 31, p.lla 296 sub 4 fino al 15.1.2018 prat. n. SR0002698 per bonifica identificativo catastale n. 260.1/2018).

Si è provveduto alla restituzione grafica dell'immobile nello stato di fatto per come e quanto rilevato durante il sopralluogo e si è, infine, redatto l'attestato di prestazione energetica poiché non presente in banca dati del catasto energetico siciliano e perché quello allegato all'atto di provenienza risulta riferito alla vecchia identificazione catastale e, quindi, non idoneo.

Non appena ottenuta tutta la documentazione necessaria, ivi compresa la restituzione grafica dell'immobile, si è potuto passare alle verifiche di rito dei beni per come richiesto dal G.E. e come di seguito riferito.

3 DESCRIZIONE DEL BENE

3.1 Individuazione

L'unità in oggetto, di proprietà esclusiva e facente parte di uno stabile condominiale a 4 elevazioni f.t., risulta come segue censita ad oggi e distinta al C.F. di Siracusa (SR):

Ditta	Diritti	Codice Fiscale
██████████	Proprietà ½ (in regime di separazione dei beni)	██████████

	Proprietà ½ (in regime di separazione dei beni)	
--	--	--

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
31	983	4	A/3	1	5,5 VANI	118 MQ (SENZA AREE SCOPERTE 114 MQ)	€ 355,06

Si rileva che in catasto l'immobile risulta planimetricamente difforme dallo stato dei luoghi e, pertanto, bisognerà depositare la nuova piantina catastale coerente con lo stato dei luoghi.

3.2 Descrizione

L'immobile oggetto di stima si trova a Siracusa, in viale Santa Panagia n. 53 al piano terra e fa parte di un complesso condominiale a 4 elevazioni f.t. Le coordinate geografiche DMS di riferimento sono: 37°5'6,318''N 15°16'45,375''E (DD: 37,085088,15,279227).

Esso si trova nella zona nord del comune di Siracusa, zona dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie e ben servita. Di seguito la descrizione dello stato dei luoghi per come rilevato. L'immobile, cui si accede dal vano scale condominiale a piano terra, presenta un

portoncino di ingresso molto ampio che immette direttamente in una zona ingresso/corridoio che disimpegna una zona soggiorno con cucina a vista, un ripostiglio, un locale sgombero (in quanto di superficie inferiore a mq 9,00), un bagno e due camere da letto. Nella zona soggiorno sono presenti due portefinestre che consentono l'accesso ad una veranda coperta a livello che prospetta direttamente sul largo marciapiede del viale Sanata Panagia da cui è separata tramite una ringhiera in metallo che presenta un cancello da cui si può accedere direttamente allo spazio pubblico esterno.

Lo stabile è con copertura a terrazzo e struttura portante in calcestruzzo armato non sismo-resistente e parte in muratura tipica dell'epoca di realizzazione (anni '60) con solai interpiano del tipo latero-cementizi. L'altezza utile pavimento-solaio rilevata al piano terra è circa metri 3,15 per come indicato nell'elaborato grafico di rilievo.

I prospetti dell'intero stabile risultano rifiniti con intonaco a civile e finitura in mediocre stato di conservazione, lo stato conservativo interno dell'immobile risulta appena sufficiente.

Le finiture sono come segue riassumibili:

- pareti e soffitti intonacate a civile e in mediocre stato di conservazione;
- bagno di fattura scadente e di cui non si è potuta verificare la funzionalità poiché privo di allaccio alla rete idrica comunale;
- pavimentazione in laminato, posato in sovrapposizione alla vecchia pavimentazione, di cattiva qualità e con diverse zone non perfettamente complanari;
- porte interne a battente di tipologia commerciale con finitura in laminato color noce, serratura meccanica e cerniere tipo anuba a vista;
- serramenti esterni del tipo in monoblocco con cassonetto non isolato e ante vetrate (vetro singolo) in legno con avvolgibili in plastica dotate di cancellate metalliche di sicurezza;
- impianti elettrico e idro-sanitario sottotraccia di recente revisione ma non dotati di certificazioni di legge;
- non è presente impianto di riscaldamento e sono presenti climatizzatori che risultano non funzionanti e/o danneggiati;
- l'acqua calda sanitaria è fornita per mezzo di uno scaldacqua elettrico posto nel bagno e di cui non si è a conoscenza del funzionamento.

Lo stato manutentivo generale dell'immobile si può ritenere appena sufficiente.

3.3 Stato di possesso

L'immobile risulta di proprietà degli esecutati in quota eguale e pro-indiviso e acquistato in regime di separazione dei beni.

In relazione agli atti di provenienza e alle iscrizioni ipotecarie, formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si riporta di seguito quanto contenuto nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c allegato agli atti secondo il quale l'immobile è pervenuto agli esecutati giusta atto di compravendita del 19.2.2019 in notar ██████████ di Siracusa rep. n. 19578/15488, trascritto il 21.10.2019 ai nn. 3801/3174, da potere di ██████████, nato in Libia il 1° settembre 1939 c.f.: ██████████, e ██████████, nata in Libia il 12.5.1941 c.f.: ██████████, coniugi in regime di comunione legale dei beni, ai quali detto immobile era pervenuto come appresso specificato:

- in origine detto immobile (p.lla 296 sub 4) si apparteneva ai signori ██████████, nato a Siracusa il 23.12.1914 c.f. ██████████, e ██████████, nata a Siracusa il 1.1.1922 c.f.: ██████████,

giusta atto di compravendita del 26.6.1959 in notar [REDACTED] da Siracusa, trascritto il 13.7.1959 ai nn. 14114/12483.

- in data 17.1.2011 decedeva [REDACTED] lasciando di possedere (successione denuncia n. 596 volume 9990/11, Ufficio Registro di Siracusa il 5.5.2011, trascritta il 15.6.2011 ai nn. 11661/8237, regolata da testamento del 7.2.2011 in notar [REDACTED] di Siracusa rep. n. 19650/10342, trascritto il 22.2.2011 ai nn. 3650/2603) alla figlia [REDACTED], nata in Libia il 19.5.1947 c.f.: [REDACTED], la quota pari a $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà ed alla coniuge [REDACTED] la quota pari a $\frac{1}{2}$ di usufrutto dell'immobile;
- con atto di permuta del 16.1.2018 in notar [REDACTED] di Siracusa, trascritto il 29.1.2018 ai nn. 1492/1064, la signora [REDACTED] a cedette ad [REDACTED], coniugato in regime di comunione dei beni, la quota pari a $\frac{1}{2}$ in nuda proprietà di detto immobile (oramai p.lla 983 sub 4);
- in seguito al decesso della signora [REDACTED], avvenuta il 2.3.2018, la quota pari ad $\frac{1}{2}$ dell'immobile è stata devoluta, in forza di successione denuncia n. 759 volume 9990/18 (testamento pubblicato il 16.3.2018, [REDACTED], registrato a noto (SR) il 26.3.2018 al n. 423 della serie 1, alla data della certificazione notarile

in atti non trascritto), presentata all'ufficio del Registro di Siracusa e trascritta il 18.7.2019 ai nn. 13143/10480, alla figlia [REDACTED];

- con atto di permuta del 12.7.2018 in notar [REDACTED] di Siracusa rep. n. 71174/20088, trascritto il 20.7.2018 ai nn. 11881/8506, la signora [REDACTED], cedette ad [REDACTED] che accettò la quota pari ad ½ di piena proprietà del detto immobile.

3.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti

a) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

- **ISCRIZIONE N. 3802/342 del 21.2.2019**, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 19.2.2019 ai rogiti del notaio [REDACTED] [REDACTED] da Siracusa rep. n. 19579/15489 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con domicilio ipotecario eletto a Bologna [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nato ad Augusta (SR) il 23.11.1982 C.F. [REDACTED] e

██████████ nata a Siracusa il 19.12.1981 C.F. ██████████ per un montante ipotecario di € 124.000,00 ed un capitale di € 62.000,00, durata 20 anni ed avente per oggetto: ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni in testa a ██████████ e ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni in testa a ██████████ di abitazione di tipo economico (A3) sita a Siracusa foglio 31 particella 983 sub 4.

- **TRASCRIZIONE N. 1842/1471 del 24/1/2024**, nascente da verbale di pignoramento immobili del 11.12.2023, Unep Tribunale di Siracusa, rep. n. 4962 a favore di ██████████. con sede in ██████████, C.F.: ██████████ e contro ██████████ nato ad Augusta (SR) il 23.11.1982 C.F. ██████████ e ██████████ ██████████ nata a Siracusa il 19.12.1981 C.F. ██████████ avente per oggetto: ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni in testa a ██████████ e ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni in testa a ██████████ ██████████ di abitazione di tipo economico (A3) sita a Siracusa foglio 31 particella 983 sub 4.

- **IPOTECA GIUDIZIALE N. 3062/254 del 16.2.2023**, nascente da sentenza di condanna del 28.10.2021, Tribunale di Siracusa, rep. n° 1396/2021, a favore di [REDACTED], nato in Niger il 1.1.1985 C.F. [REDACTED] e contro [REDACTED] nato ad Augusta (SR) il 23.11.1982 C.F. [REDACTED] per un montante ipotecario di € 15.000,00 ed un capitale di € 9.078,33 avente per oggetto: ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni di abitazione di tipo economico (A3) sita a Siracusa foglio 31 particella 983 sub 4.

Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione per come estratto dal certificato notarile in atti:

"P.Q.M. il Giudice Unico, definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe e rigettata ogni altra diversa domanda, condanna [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] della complessiva somma di € 9.078,33 per le causali precisate in motivazione, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dalla data di maturazione del credito sino al soddisfo. Condanna [REDACTED] al pagamento delle spese processuali – con distrazione in favore dell'Avv. [REDACTED] – che liquida in complessivi euro 3.000,00 per

compensi professionali, oltre spese generali (15%), iva e cpa. Si dichiara, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità, che i dati dei soggetti riportati nella presente nota di iscrizione sono conformi alle risultanze dell'anagrafa tributaria."

c) altre informazioni per l'acquirente:

- risulta costituito il condominio Viale Santa Panagia 53 e, sulla scorta dell'attestazione dell'amministratore pro-tempore, [REDACTED]

[REDACTED], del 10.6.2024 allegata, risultano:

➤ spese straordinarie già deliberate e insolte (pratica superbonus 110%)	€ 243,40
➤ rate condominiali ordinarie insolte (saldo al 31.12.2023)	€ 853,91
(quote marzo/giugno 2024 - € 20,00 x 4 mesi-)	€ 80,91
Totale debito condominiale al 10.6.2024	€ 1.177,31

➤ non risultano quote di bollette condominiali non pagate;

- non sono presenti tabelle millesimali;

- è stabilito il canone condominiale mensile forfettario di **€ 20,00**.

- in base a quanto riportato nell'atto di compravendita risulta compreso, con l'acquisto dell'immobile, l'utilizzo di un posto auto sull'area comune come da regolamento di condominio.

3.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia –

Sanabilità - APE

Dalle richieste effettuate con istanza cartacea del 20.6.2024 al Comune di Siracusa è emerso che fu approvato il 1.8.1960, su parere della Commissione Edilizia nella seduta del 1.8.1960 il progetto denominato “Edificio [REDACTED] Viale Santa Panagia - Siracusa su lotto di terreno del sig [REDACTED]” a firma del [REDACTED].

Nessuna ulteriore pratica urbanistica risulta in atti per quanto fornito dal Comune di Siracusa e per quanto, tra l'altro, dichiarato in fase di compravendita dalla parte alienante che in seno all'atto del 19.2.2019 ebbe a dichiarare che “ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 ... omissis ... i lavori di costruzione dell'edificio di cui fa parte l'immobile ... omissis ... sono stati iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967 e che alla data odierna (19.2.2019 ndr) non sono intervenute modificazioni per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di concessione edilizia, di concessione in sanatoria o di altro provvedimento amministrativo rilasciato dalla competente autorità”. Lo stato di fatto risulta perfettamente conforme al progetto originario per quanto attiene la

sagoma e i prospetti dell'immobile, mentre risulta difforme per la distribuzione interna.

Difformità

Risultano rimossi numero tre campi di tramezzatura per come evidenziati nell'elaborato grafico, risulta realizzata una piccola parete in muratura alta circa cm 90 e risulta rilocata la cucina in zona soggiorno e riattato a locale sgombero la vecchia cucina che, risultando di superficie inferiore a mq 9 non può essere adibita a camera ai sensi del vigente regolamento edilizio.

Per eliminare l'abuso presente bisognerà depositare presso l'U.T.C. di Siracusa una C.I.L.A. "in sanatoria" ai sensi dell'art. 3 comma 5 della L.R. 10.08.2016 n.16 di recepimento del D.P.R. 380/01 e per come successivamente modificata dalla L.R. n. 23 del 06.08.2021 per opere interne in sanatoria. Il costo delle spese da sostenere per l'eliminazione dell'abuso edilizio si può stimare in complessivi € 4.000,00 comprensivi di competenze tecniche, tasse e ammenda. Sotto il profilo catastale bisogna evidenziare che la planimetria, già parzialmente difforme ab origine in quanto non presentava la seconda finestra della camera 1, deve essere riaggiornata in funzione della nuova distribuzione interna

e, dunque, bisognerà depositare la nuova piantina catastale, dopo la pratica urbanistica, per renderla conforme allo stato dei luoghi per un costo stimabile in € 700,00.

È il caso di rilevare che, per quanto fornito dal comune di Siracusa, l'immobile non risulta fornito di certificato di agibilità e, pertanto, dopo la regolarizzazione urbanistica e catastale il futuro acquirente dovrà procedere alla revisione degli impianti e alla Segnalazione Certificata di Agibilità per un costo complessivo non inferiore a € 2.500,00.

In relazione all'APE dell'appartamento, si è proceduto alla redazione dello stesso poiché l'APE allegato all'atto di provenienza non risulta presente nella banca dati del catasto energetico siciliano ed è riferito alla stessa unità abitativa ma con il precedente riferimento catastale (p.lla 296 sub 4). Si allegano visure telematiche attestanti il mancato deposito.

4 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

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

È il caso di evidenziare che i due valori ottenuti, in ossequio ai due criteri di stima adottati, dovranno essere tali che la loro differenza in valore assoluto non risulti superiore al 20% della loro media. In tale ipotesi, infatti, i metodi estimativi utilizzati risultano insufficienti e bisognerà aggiungere ulteriori criteri estimativi fino al soddisfacimento della condizione precedentemente riportata.

STIMA PER CONFRONTO

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

Successivamente si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto e si perfeziona tramite opportuni coefficienti correttivi "δ" che tengono conto delle peculiarità dell'immobile.

- I detti coefficienti di ragguglio specifici dell'immobile ($\delta_s - \delta_{ed} - \delta_d - \delta_p - \delta_o - \delta_h$) sono legati:
- δ_s ai servizi di zona (ben servita: 1,10 - servita: 1,0 - poco servita: 0,90 - non servita: 0,8);

- δ_{ed} all'edificio (di pregio: 1,2 – residenziale: 1,0 – civile: 0,95 – popolare: 0,90 – altro: 0,85);
- δ_d alla destinazione principale (res: 1,0 – comm:1,3 – uff:1,1 – mag/lab:0,9 – lastrici:0,2);
- δ_p al piano (Ps: 0,80 – Pt: 0,90 – P1:1,00 – P>2: 1,05-attico prest.:1,20);
- δ_o all'orientamento predominante (nord: 0,90 – est: 1,00 – sud:1,10 – ovest: 0,95);
- δ_h all'altezza utile media ($h>2,7$: 1,0 – $2,4<h<2,7$:0,95 – $1,5<h<2,4$:0,9).

Nei casi in cui i detti coefficienti non sono applicabili perché privi di significato estimativo si considerano pari all'unità.

Si assume come valore base per la stima con tale metodo quella desunta da ricerche di mercato, da pubblicazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e da conoscenze personali del sottoscritto.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quelli da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questi; tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di manutenzione e ammortamento, sfitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, etc. ottenendo così il reddito annuo netto.

Questo ultimo viene, infine, capitalizzato ad un saggio specifico dei beni che si ottiene dividendo il saggio medio commerciale per idonei coefficienti correttivi che tengano conto delle specificità dei beni.

4.1 Consistenza immobiliare e indici specifici di ragguglio

L'unità immobiliare si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq 122,35, (ottenuta dalla somma di mq 116,35 per la parte residenziale, mq 6,00 - 50% - per veranda), calcolati secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98.

Nel caso in esame risulterà un coefficiente generale di ragguglio $\delta_r=0,84645$.

4.2 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche generiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, sulla scorta di quanto reperibile tramite agenzie immobiliari di zona, siti on line, la quotazione valori OMI relativa al II semestre 2023 e conoscenze personali si valuta il più probabile prezzo unitario di immobili tipologicamente similari a quello in esame V_m pari a €/mq 970,00.

Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare da stimare (V_c) si utilizzerà la formula $V_c = \delta_r \times V_m \times S_c$, ove S_c è la superficie commerciale già riportata e, quindi, si determina $V_c = 0,84645 \times \text{€}/\text{mq} \times 970,00 \times \text{mq} \times 122,35 = \text{€} 100.456,26$.

4.3 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in € 6.000,00 e le detrazioni per affitto, inesigibilità, tasse ecc. pari al 20%. Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

Reddito annuo lordo	€ 6.000,00
Detrazioni per affitto, inesigibilità etc. 20%	<u>€ 1.200,00</u>
Reddito annuo netto	€ 4.800,00

Utilizzando un saggio di capitalizzazione medio r_m pari al 3,80% ed essendo $\delta_r=0,84645$, per come prima determinato, si avrà un saggio di capitalizzazione specifico del bene $r_s = r_m/\delta_r$ pari al 4,4893% e, quindi, il valore per capitalizzazione del reddito V_c risulterà pari a € 4.800,00 x $100/4,4893 = \text{€} 106.920,00$.

4.4 Stima del più probabile valore venale

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

lotto 1: $(€ 100.456,26 + € 106.920,00)/2 = € 103.688,13$ ed in cifra tonda per difetto **€ 103.600,00**.

Risultando la differenza tra i due valori di stima prima ricavati $\Delta = |€ 100.456,26 - € 106.920,00| = € 6.463,74 \leq 20\%$ di $€ 103.688,13 = € 20.737,63$ non è necessario utilizzare ulteriori criteri estimativi.

5 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE LOCATIVO

Utilizzando il valore di mercato del bene sopra determinato ed applicando a ritroso il metodo di stima per capitalizzazione del reddito si riesce a determinare agevolmente e con sufficiente correttezza il più probabile valore locativo cercato.

In tale caso, infatti, si conosce il valore di mercato del bene e si può determinare il reddito annuo netto utilizzando il saggio di capitalizzazione specifico del bene prima determinato $r_s = r_m/\delta_r$.

Sommando al reddito annuo netto così ricavato una congrua percentuale dello stesso per tenere conto di spese di manutenzione e ammortamento, sfitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, etc si determina il reddito annuo lordo che si può assumere coincidente con il valore locativo annuale cercato.

È appena il caso di evidenziare che tale valore annuo di locazione è la base per eventuali osservazioni e/o indicazioni relative alla congruità del contratto locativo in essere.

Nel paragrafo 4.1 si è determinato in € 103.600,00 il più probabile valore di mercato del bene in esame e si è stabilito per lo stesso un saggio specifico di capitalizzazione pari a 4,4893%. Procedendo nei calcoli di ricava un reddito annuo netto pari a € 103.600,00 x 4,4893/100 = € 4.650,95 ed incrementando tale valore di una quota non inferiore al 20% per tenere conto dei costi prima richiamati si otterrà un reddito annuo lordo pari a € 4.650,95 x 1,20 = € 5.581,14 da cui si determina, in cifra tonda per difetto, un valore locativo annuale lordo pari ad € **5.500,00**.

6 CONCLUSIONI

L'immobile di cui si tratta nella presente relazione di consulenza tecnica ha un valore complessivo al netto delle decurtazioni stimabile in:

Valore di stima precedentemente determinato:	€ 103.600,00
Decurtazioni:	
✓ aggiornamento pianta catastale:	- € 700,00

✓ costo pratica urbanistica compresa ammenda:	- €	4.000,00
✓ costo pratica S.C.A.:	- €	2.500,00
✓ assenza garanzia ex art. 2922 c.c. (10%):	- €	<u>10.360,00</u>
	€	86.040,00

e, pertanto, il prezzo arrotondato per difetto a € 500,00 da porre a base

della vendita forzata sarà pari a: **€ 86.000,00**

7 ELENCO ALLEGATI

- [Allegato 1](#) Copia verbale di sopralluogo;
- [Allegato 2](#) Copia corrispondenza U.T.C. di Siracusa;
- [Allegato 3](#) Copia visura catastale;
- [Allegato 4](#) Copia pianta catastale in atti;
- [Allegato 5](#) Copia titolo di proprietà;
- [Allegato 6](#) Elaborato grafico Tavola 1.1;
- [Allegato 7](#) Elaborato grafico e fotografico Tavola 1.2;
- [Allegato 8](#) Copia visure telematiche inesistenza APE;
- [Allegato 9](#) A.P.E. vidimato Catasto Regionale;
- [Allegato 10](#) Copia avvenuto invio telematico della Consulenza alle Parti.

Siracusa, lì 1 luglio 2024

IL C.T.U.

Dott. Ing. Antonino GRECO

