

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Indice

Oggetto dell'incarico	
QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	p.1
1) LE OPERAZIONI PERITALI.....	p.5
2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO E RISPONDENZA CATASTALE.....	p.7
- Individuazione del bene e descrizione sintetica	p.7
- Descrizione complessiva del bene.....	p.7
- Individuazione stato di possesso dell'immobile.....	p.8
- Indicazione di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.....	p.9
- Verificare la regolarità edilizia e urbanistica ed eventuali irregolarità -CDU.....	p.10
- Verificare l'attestazione di prestazione energetica.....	p.11
4) VALUTAZIONE DEL BENE.....	p.12
- Calcolo della superficie commerciale dell'immobile.....	p.12
- Valutazione del prezzo di mercato - Criteri di stima	p.12
✓ METODO SINTETICO-COMPARATIVO.....	p.12
✓ METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.....	p.14
✓ Planimetria dell'immobile-stato di fatto.....	p.16
Rilievo fotografico dell'immobile.....	p.18
Elenco allegati:	
	ALLEGATO 1 - Verbale di sopralluogo
	ALLEGATO 2 - Visura storica
	ALLEGATO 3 - Planimetria catastale
	ALLEGATO 4 - Atto di compravendita
	ALLEGATO 5 - Certificato di destinazione urbanistica
	ALLEGATO 6 - Condominio

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari
G.E. Ill.ma Dott.ssa Giudice
Maria Cristina Di Stazio

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 25-01-2023 dal Giudice Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, con giuramento il 29-01-2023 per l'incarico di stima nella procedura esecutiva immobiliare n° 193/2022 R.G.Es. riguardante l'immobile di Via Temistocle 50 - Siracusa. L'incarico prevede la risposta ai quesiti richiesti dal G.E.

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. I 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 procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. RIFERISCA tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di **difficoltà di accesso**, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà – da motivarsi specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione altresì:

1. autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di collaboratore, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;
2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;
3. dispone a suo favore acconto di euro 500,00 per spese e compensi a carico del creditore procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; onera l'esperto a relazionare tempestivamente per iscritto al giudice qualora i creditori, appositamente diffidati, non abbiano corrisposto l'acconto entro trenta giorni dalla richiesta (da trasmettersi via pec);
4. autorizza il ritiro dei fascicoli di parte;
5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate;
6. rammenta all'esperto che le operazioni peritali devono essere iniziate senza dilazione subito dopo l'accettazione dell'incarico (previa richiesta e corresponsione di acconto secondo le modalità sopra stabilite);
7. ricorda all'esperto che la segnalazione di urgenza deve essere apposta alle istanze soltanto nel caso in cui vi sia effettiva necessità di provvedimenti non dilazionabili (ad esempio, in caso di pericolo per persone e cose), mentre non deve essere apposta, a titolo esemplificativo, alle relazioni relative al mancato accesso ai luoghi, alle note 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 sopralluogo previsto il 13 febbraio 2023, su richiesta telefonica del debitore, in accordo con il custode, è stato posticipato al 28 febbraio 2023. Pertanto, è stata inviata una seconda raccomandata per comunicare l'inizio delle operazioni.

Il sopralluogo è avvenuto il giorno 28 febbraio 2023 alle ore 16:30 previa comunicazione alle parti a mezzo pec, per la parte creditrice e a mezzo raccomandata A/R, per la parte debitrice.

Il sopralluogo si è svolto in presenza del debitore *omissis* e della compagna *omissis*, del custode, avv. Silvia Leone e del procuratore di parte debitrice *omissis*.

Durante il sopralluogo la sottoscritta è stata affiancata da un collaboratore.

Prima di iniziare le operazioni, il custode illustra al debitore il motivo della nostra visita e le modalità in cui si svolgerà il sopralluogo con l'eventuale procedura da seguire per limitare le conseguenze della vendita. Dopo il colloquio il debitore e la compagna collaborano per far visionare l'immobile agevolando le operazioni di rilievo metrico e fotografico, in ogni ambiente della casa.

L'immobile da visionare si trova al piano di una palazzina che si sviluppa su 4 piani

Durante il rilievo, dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale si evidenziano delle modifiche, in quanto sono presenti vani unificati.

L'avv. *omissis* fornisce copia dell'atto di mutuo.

Il debitore dichiara di non essere in regola con le rate condominiali dal 2017.

Si evidenzia il contatto dell'amministratore affisso nell'androne condominiale dell'edificio.

Alle ore 17:30 termina l'incontro e si conclude con i presenti la sottoscrizione in calce del verbale, riservandomi di valutare l'insieme degli elementi raccolti e se necessario convocare un ulteriore incontro. ([allegato 1 - verbale di sopralluogo](#))

LA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Esaminando il fascicolo con gli atti, si è verificato che sono presenti i seguenti documenti:

- **Certificazione Notarile:** immobile oggetto di pignoramento trascritto il 15/09/2022 al n. 13357 in Via Temistocle n.50 Siracusa, identificato al catasto al foglio n.32, particella 1449, sub. 14, p 2, cat A/3, classe 3, di vani 6,5, rendita di 604,25 euro.

Provenienza ventennale:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Guarino Nicola del 25/03/2016 rep. 13700/10348, trascritto presso l'agenzia del territorio di pubblicità immobiliare di Siracusa il 30/03/2016 al n.4201 di formalità;
A favore di *omissis* per 1/1 piena proprietà;
Contro *omissis* per 1/2 ciascuno di piena proprietà;
- E' stato acquistato in successione ed all'ufficio Registro di Siracusa è stato trascritto il 30/10/2014 al n.12224 di formalità;
A favore di *omissis* e *omissis* per 1/6 ciascuno di piena proprietà;
Contro *omissis*, deceduta il 17/09/2013 per 1/3 di piena proprietà;
- Atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità a rogito dott. Guarino Nicola del 25/03/2016 rep. 13700/10348, trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 04/12/2019 al n. 16847 di formalità;
- Dichiarazione di successione, trascritta il 28/11/1995 al n.12415 di formalità,
- A favore di *omissis* per 1/3 ciascuno di piena proprietà,
Contro: *omissis*, per 1/1 di piena proprietà.

Il notaio Dott. Nicolò Tiecco, in Perugia, dichiara secondo i controlli presso gli uffici catastali quanto segue alla data del 21/11/2022:

- L'immobile di attestazione risulta di proprietà di *omissis* per 1/1 di piena proprietà e che a tutto il 20/09/2022 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie, ad eccezione di:
- **Ipoteca volontaria n.677 del 30/03/2016** a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena, a carico di *omissis*, come da atto notarile a rogito di Guarino Nicola, notaio in Siracusa, in data 25/03/2016 rep. 13701/10349,
- **Ipoteca giudiziale n.2331 del 23/10/2019** a favore di Banca Ifis Spa con sede in Mestre (Ve), a carico di *omissis*, derivanti da decreto ingiuntivo, Tribunale di Siracusa in data 09/10/2015 rep. 1225,
- **Pignoramento immobiliare n.13357 del 15/09/2022** a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli, a carico di *omissis*, ufficio Unep Tribunale di Siracusa in data 31/08/2022 rep.3207.

- **Visura storica - atti catastali del 22/02/2023:** l'immobile si identifica nel Comune di Siracusa I754- al foglio 32, particella 1449, subalterno 14, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, indirizzo Via Temistocle 50, interno 4, piano 2, superficie totale 145 mq, intestato a Urso Luigi nato a Siracusa il 10/12/1980 con diritto di piena proprietà.

Dall'impianto meccanografico del 1987 all'8/01/2015 si ha una variazione nella toponomastica. L'immobile viene acquistato con atto di compravendita il 25/03/2016 trascritto dal notaio Guarino Nicola con sede a Siracusa, repertorio n. 13700, n. 10349 raccolta, registrato al n. 3159 serie It in data 29/03/2016 e spedito in forma esecutiva il 08/04/2016.

(allegato 2 -Visura storica dell'immobile)

2-IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO E RISPONDEZZA CATASTALE

Individuazione del bene e descrizione sintetica

L'immobile è ubicato a Siracusa ed è composto da cinque vani ed accessori al piano secondo, confinante con il corpo scala e si affaccia sui tre prospetti dell'edificio.

E' censito, così come da documentazione acquisita all'ufficio provinciale-servizi catastali del Comune di Siracusa, al foglio 32, particella 1449 sub 14 cat. A3 cl 3, vani 6,5, Rc € 604,25 (allegato 3- planimetria catastale).

Il bene oggetto di stima, geograficamente risulta individuati con coordinate di latitudine 37.087120 e di longitudine 15.2912 e si identificano come unità abitativa in via Temistocle 50 a Siracusa.

3)-DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Il corpo di fabbrica nasce negli anni '60 ed ha una struttura portante con pilatri e muratura in calcestruzzo.

L'immobile si trova all'interno di uno spazio recintato condominiale.

Per raggiungere l'immobile si accede all'edificio da un portone d'ingresso, in cui le scale portano al secondo piano. L'edificio è provvisto di un ascensore di cui ne usufruiscono solo alcuni condomini.

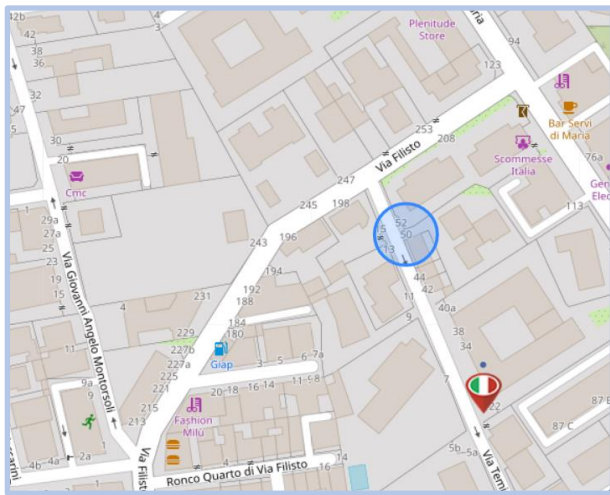
L'immobile ha un'esposizione Nord-Sud. Dall'ingresso si accede al salone openspace diviso dalla cucina con un'apertura. L'appartamento mantiene la disposizione con un corridoio centrale da cui si sviluppano gli ambienti della zona notte, infatti, percorrendo il corridoio sul lato destro troviamo un bagno-spogliatoio e una camera da letto, invece sul lato sinistro troviamo la camera da letto matrimoniale.

L'immobile è ristrutturato e nel complesso si presenta con un buono stato di conservazione.

La pavimentazione è stata realizzata con piastrelle in ceramica di grandi dimensioni, il bagno è stato ristrutturato con piastrelle in ceramica e gli infissi in alluminio bianco sono stati sostituiti a quelli originali in tutti gli ambienti, le porte sono in legno tamburato.

Gli impianti sono parzialmente a norma. Sono presenti impianti di climatizzazione, nella zona giorno e nella camera da letto matrimoniale.

Dalla documentazione acquisita e dal rilievo effettuato si riscontra che la planimetria catastale dell'appartamento non è conforme allo stato attuale. Il lotto di vendita non è divisibile.



Inquadramento - aerofotogrammetria catastale

Foto contesto dell'edificio

Individuazione stato di possesso dell'immobile

Il bene è pervenuto per atto di compravendita il 25/03/2016 innanzi al Dottor notaio Guarino Nicola, in Siracusa che dichiara che sono presenti:

La parte venditrice: - *omissis*, la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni e di disporre di bene personale (...).

- *omissis*, la quale dichiara di essere coniugata ma legalmente separata e di disporre di bene personale,

La parte acquirente: - *omissis*, il quale dichiara di essere stato libero.

Detti componenti stipulano quanto segue:


le signore *omissis* vendono e trasferiscono al signor *omissis*, le seguenti unità immobiliari facenti parte dell'edificio sito in Siracusa (Sr), via Temistocle n.50.

- 1) Appartamento ubicato a secondo piano, distinto con il numero interno 4, composto da 5 vani ed accessori, confinante con area condominiale da più lati e con il vano scala.
Censito al foglio 32, particella 1449, subalterno 14, s.c. 1, categoria A/3, classe 3, vani 6,5, superficie catastale mq 145. Rendita catastale 604,25 euro.
- 2) Garage ubicato a piano terra della superficie di 14 mq, confinante con area condominiale.
Censito al foglio 32, particella 1449, subalterno 5, z.c.1, categoria C/6, classe 3, mq 14, rendita catastale 72,30 euro.

La parte acquirente, dichiara sotto la propria responsabilità, la conformità allo stato di fatto degli immobili. Il prezzo della compravendita è stato convenuto in 82.500 €. La parte venditrice garantisce la piena proprietà e libera disponibilità di quanto venduto, che dichiara essere libero da vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonché da diritti reali, anche parziari, spettanti a terzi. Gli eventuali oneri condominiali arretrati si convengono a carico della parte venditrice.

Quanto oggetto del presente atto è pervenuto alla parte alienante in parte in virtù della successione intestata del signor *omissis*, apertasi in data 28 marzo 1992 (den. n. 323 vol. 336) ed in parte in virtù della successione intestata della signora *omissis*, apertasi in data 17 settembre 2013 (den. n. 1206 vol. 9990).

La parte venditrice, dichiara che i lavori di costruzione dell'edificio del quale fanno parte gli immobili oggetto del presente atto sono stati iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967 in conformità alla licenza edilizia n. 200 rilasciata dal Comune di Siracusa in data 26 novembre 1966 e successive modifiche in data 1 aprile 1967 ed in data 12 novembre 1970, che lo stesso edificio è stato dichiarato abitabile giusta autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Siracusa in

 data 8 febbraio 1971, protocollo n. 25551/Ig. e che alla data odierna 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 per quanto concerne gli immobili oggetto del presente atto. La parte venditrice dichiara di avere reso edotta, in ordine alla conformità degli impianti esistenti negli immobili oggetto del presente atto, la parte acquirente la quale per espresso assume l'incarico di provvedere a propria cura e spese a fare quanto necessario per la regolarità degli impianti stessi.

La parte acquirente dichiara di avere ricevuto dalla parte venditrice, come confermato dalla stessa, il detto attestato di prestazione energetica recante la prestazione energetica "D", redatto dal tecnico ing. Agostino Alessio in data odierna, che al presente atto si allega sotto la lettera "C", per costituirne parte integrante e sostanziale.

(allegato 4 - atto di compravendita).

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

Dalle verifiche ipo-catastali eseguite non risultano trascritti atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, risultano sull'immobile 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:

Per la cancellazione: - dell'**Ipoteca volontaria n.677 del 30/03/2016**
- dell'**Ipoteca giudiziale n.2331 del 23/10/2019**
- del **Pignoramento immobiliare n.13357 del 15/09/2022**

- la tassa ipotecaria di 35,00 € (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347);
- l'imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile costituita dal prezzo di aggiudicazione (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 € (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

Per le spese condominiali:

- l'immobile appartiene al condominio che ha come amministratore la FLORANA CONSULTING s.n.c. che dal riepilogo dei pagamenti inviati, risultano in addebito rate di pagamento dal 20/09/2021 al 1/03/2023 per una somma totale di **10.171,38 €**.

(allegato 6 - condominio)

Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica ed eventuali irregolarità-CDU

Per la regolarità edilizia ed urbanistica è stata esaminata la seguente documentazione:

- ✓ In data 15/03/2023 è stato richiesto all'ufficio tecnico urbanistico di Siracusa settore S.U.E il Certificato di Destinazione Urbanistica. La richiesta è stata registrata il 15/03/2023 con protocollo n. 66465 prot. Gen.;
- ✓ Il CDU certifica che la superficie contraddistinta si identifica **al foglio di mappa n.32 con particella n.1449** e ricade all'interno della **zona B3.2 "Tessuto edificato denso"**
- ✓ Aree dense che costituiscono la gran parte del tessuto centrale della città ad oriente di viale Scala Greca. Localizzate lungo il viale Tunisi, via Grottasanta, viale Tica, viale Tisia, viale Zecchino, tali parti ad uso residenziale sono cresciute per saturazione e sostituzione progressiva di un tessuto preesistente a bassa densità e si presentano attualmente costituiti da edifici alti misti a case basse isolate su piccoli lotti.
- ✓ Al fine di migliorare la qualità urbana, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, in queste aree sono previsti interventi di Ristrutturazione urbanistica, di iniziativa pubblica o privata.
- ✓ Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica sono attuabili attraverso il Piano Attuativo convenzionato.
- ✓ La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Sono ammesse destinazioni d'uso turistica-ricettiva etc..
- ✓ Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia di tipo B, Demolizione con ricostruzione, Nuova costruzione, interventi di Ristrutturazione urbanistica.
- ✓ i parametri urbanistici sono:
 - indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0.76 mq/mq
 - altezza massima: 16,80 m

(allegato 5 - CDU)

Prima di effettuare il calcolo della stima dell'immobile è importante considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche per determinare un coefficiente di merito, secondo le condizioni attuali dell'immobile e del suo contesto.

Per lo stato di manutenzione e conservazione si fa riferimento alle indicazioni riportate all'art. 21 della Legge del 27 luglio 1978 n. 392 - Disciplina delle locazioni di immobili urbani - dove, si individuano tre classi qualitative, nello specifico con coefficiente normale (1,00), mediocre (0,80) e scadente (0,60).

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:(0,4)

POSIZIONE: semicentrale

SERVIZI: buoni

SALUBRITA': sufficiente

ASPETTO ARCHITETTONICO-URBANISTICO: da ristrutturare

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:(0,5)

PIANO: 2 piani

VETUSTA': + 50 anni

ESPOSIZIONE: verso l'esterno

TIPOLOGIA EDILIZIA/COSTRUTTIVA: A3

FINITURE: discrete

CARATTERISTICHE INTRINSECHE TECNOLOGICHE:(0,3)

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE: buona

FACCIATA: muratura

PAVIMENTAZIONE: ceramica

INFISSI: alluminio

SERVIZIO IGIENICO: due

IMPIANTI: sufficiente

Definiamo il coefficiente **Ki = 1,2**

Verificare l'attestazione di prestazione energetica

L'immobile presenta l'attestato di prestazione energetica, così come descritto nell'atto di compravendita, ma non è presente negli allegati inviati, è presente solo in cartaceo presso lo studio notarile.

4)-VALUTAZIONE DEL BENE**Calcolo della superficie commerciale dell'immobile**

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%.

Per l'appartamento pignorato-abitazione:

- superficie vani principali: **128,65mq**;
- superficie balcone: **26,20 mq**
- balconi 25% = $26,20 \times 25\% = 6,55 \text{ mq}$
- **SCV tot = 128,85 mq+6,55 mq = 135,40 mq**

VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO- criteri di stima

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

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

✓ METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Tra i criteri più usati nella letteratura estimativa per la valutazione economica di un immobile c'è il metodo sintetico-comparativo. Questo criterio si identifica come il più probabile valore di mercato, ricercato mediante il confronto di immobili con caratteristiche analoghe al bene da stimare.

La comparazione avviene, dall'analisi dei valori unitari di fabbricati simili attuali in vendita presso le Agenzie Immobiliari di Siracusa e da una valutazione delle tabelle aggiornate fornite dall'OMI.

Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq).

Oltre a tale valore si terranno in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche (specifiche di ogni singola unità immobiliare) e le caratteristiche estrinseche (riferite alla zona in cui sono ubicate).

Per dare un giudizio di merito alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si assegna un coefficiente con valore da 0 a 1. Se il valore indicato è inferiore all'unità il giudizio sarà di tipo riduttivo e delinea le limitazioni dell'immobile, se invece il giudizio è superiore all'unità sarà di tipo migliorativo e si identificherà con le qualità aggiunte dell'immobile.

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

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

$$V_1 = V_m \cdot K_i \cdot S_C$$

- 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;

- S_C 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 2022, pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di SIRACUSA, si identifica come **zona Semicentrale/Via Politi-Grottasanta-Bassa Acradina-Zecchino-Teracati-Tica-Damone-Tisia-Viale S.Panagia** con codice di zona **C3**, come tipologia prevalente **abitazioni civili** e con destinazione **residenziale**.

Nella zona il valore di mercato (espresso in €/mq al lordo della superficie) per il tipo di **abitazioni di tipo economico con stato conservativo NORMALE** varia da un minimo di **780 €/mq** ad un max di **1150 €/mq**, per quanto riguarda la locazione da un min di **4,00 €/m² mese** a un max di **5,8 €/m² mese**. Questi valori di minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà ed escludono l'intervallo di quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado.

Dall'analisi per metodo di stima comparativo sono state individuate tre agenzie immobiliari con quattro compravendite di immobili simili nella stessa zona del bene pignorato, da cui è stato possibile individuare il valore medio al metro quadrato pari a **950 €/mq**.

Valore medio di comparazione = 950 €/mq

Pertanto troviamo $V_1 = 950\text{€} \cdot (1,2) \cdot 135,40 \text{mq} = 154.356,00 \text{€}$

✓ METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Questo metodo finanziario-matematico, si basa su una ricerca di mercato con comparazione del valore locativo dell'immobile e su procedimenti che studiano l'effettiva capacità di un immobile nel generare reddito, da tradurre poi in valore capitale. Il saggio di capitalizzazione è il tasso che, applicato al reddito prodotto da un determinato immobile, lo converte in valore capitale. Rappresenta cioè il prezzo d'uso di un'unità di risparmio trasformata in capitale; si tratta di una grandezza che non viene espressa spontaneamente dal mercato. Nel procedimento di capitalizzazione il saggio ha la funzione di prevedere il più probabile prezzo di mercato. Il procedimento analitico pone il V_2 eguale al rapporto tra il "reddito medio" e il "saggio di capitalizzazione". Il valore del bene sarà individuato dalla seguente relazione:

$$V_2 = R_m / r$$

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

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

Dalle informazioni acquisite presso le agenzie immobiliari e dai dati della banca OMI, si evidenzia che la locazione ha un valore che varia da 4,0 €/mq a 5,8 €/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:

$$\text{valore di locazione: } 5 \text{€} \cdot 135,40 \text{mq} = 677 \text{€/mq}$$

$$R_m = 677 \text{€} \cdot 12 \text{ mensilità} = 8.124 \text{€ / anno}$$

$$8.124 - (20 \%) = 6.499,20 \text{€ /annui}$$

Il saggio di capitalizzazione r ovvero l'interesse medio dell'investimento del fabbricato si ricava dalla media compresa fra il 2 % ed il 6 % cioè il 4 %, quindi è possibile calcolare il valore V_2 :

$$V_2 = R_m / r$$

$$V_2 = 6.499,20 / 4 \% = 162.480 \text{€}$$

L'individuazione del più probabile valore di mercato **Vimm** verrà stimato come media aritmetica tra i valori V1 e V2, a condizione che la percentuale di discostamento rispetto al valore di stima non superi il 10 %.

$$p = [(V2 - V1) \setminus V2] \cdot 100$$

$$p = [(162.480 \text{ €} - 154.356,00 \text{ €}) \setminus 162.480 \text{ €}] \cdot 100 = 5 \% < 10 \%$$

La media tra le due stime è data:

$$\mathbf{Vimm} = (V2 + V1) \setminus 2$$

$$\mathbf{Vimm} = (162.480 \text{ €} + 154.356,00 \text{ €}) \setminus 2 = 158.418,00 \text{ €}$$

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

è pari a: **Vimm = 158.418,00 €**

valore finale del bene pignorato: 158.418,00€

oneri a carico dell'acquirente: spese condominiali = 10.171,38 €

regolarizzazione catastale = 500 €

oppure lavori di ripristino dei luoghi = 2000€

VALORE FINALE RICALCOLATO = 147.746,62 €

VALORE FINALE RICALCOLATO (con il ripristino dei luoghi) = 146.246,62 €

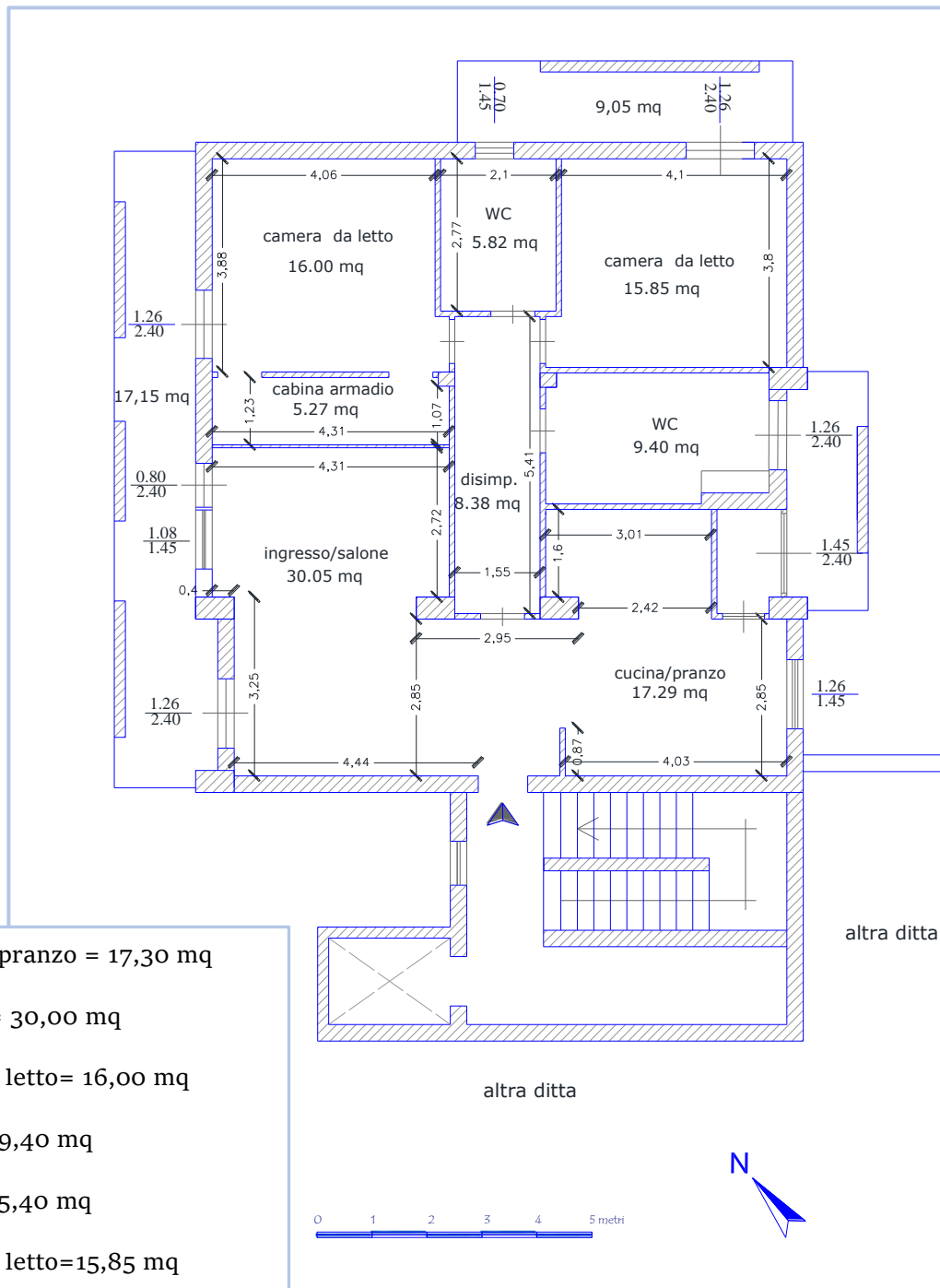
Quanto descritto è stato ampiamente analizzato e valutato secondo la documentazione acquisita e le indagini di sopralluogo dettagliatamente svolte.

La sottoscritta ringrazia per la fiducia accordata nell'affidamento dell'incarico peritale e si rende disponibile per ogni chiarimento, qualora necessario.

Siracusa 30/03/2023



Planimetria dell'immobile - stato di fatto



Cucina-pranzo = 17,30 mq

Salone= 30,00 mq

Camera letto= 16,00 mq

Bagno=9,40 mq

Bagno=5,40 mq

Camera letto=15,85 mq

Balcone= 26,20 mq

Disimpegno= 8,38 mq

Superficie netta = 93,95 mq

Superficie lorda = 135,40 mq

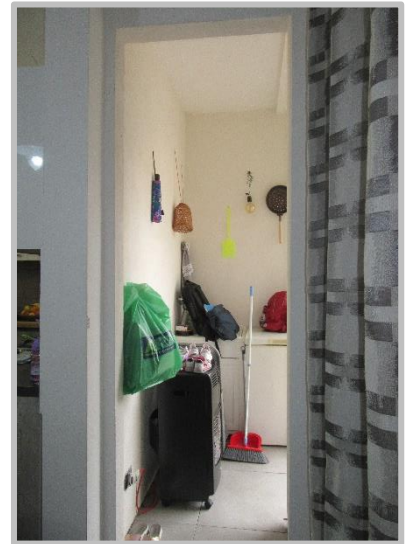


Foto del balcone della cucina



Foto della cucina



Foto del salone

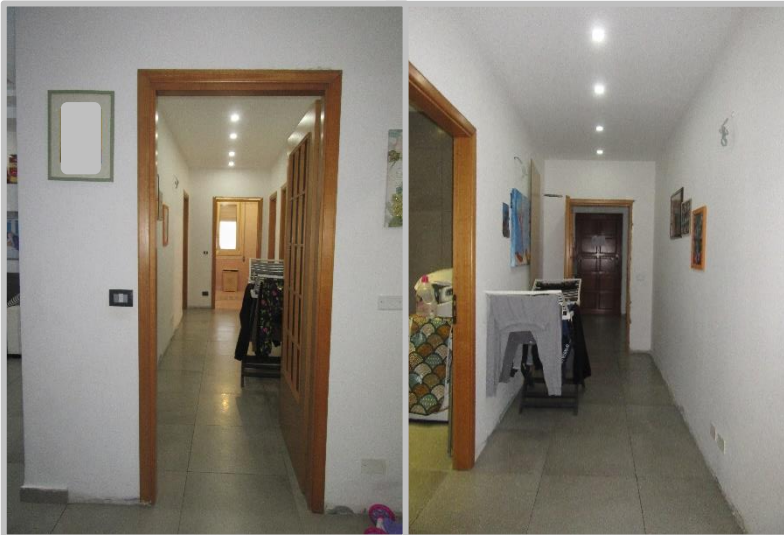


Foto del corridoio



Foto del bagno



Foto del bagno - spogliatoio



Foto della cameretta

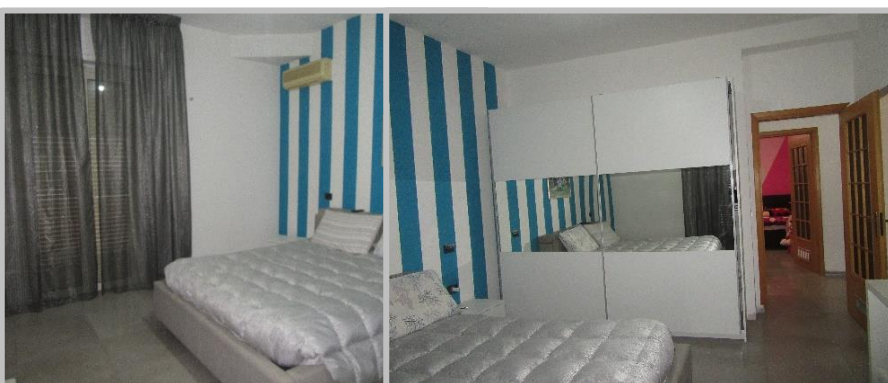


Foto della camera matrimoniale