

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ALESSIA ROMEO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°136/2024 R.G. ES.

Creditore procedente:

- OMISSIS

PEC [REDACTED]

Debitori:

- OMISSIS
- OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA

1. IMMOBILE SITO A SIRACUSA V. MONVISO 77 – PAL. D INT. 6/P.1° - N.C.E.U. F.41
P.LLA 220 SUB 6

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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



SOMMARIO

1.	Premessa	3
2.	Descrizione generale delle operazioni	3
3.	Punto 3. Verbale di conferimento Incarico di stima	3
4.	LOTTO 1	5
5.	Elenco allegati	14

Studio [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



1.PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. [REDACTED] nata a [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n°2033, con Studio in [REDACTED] iscritta all'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale, viene nominata Esperto Estimatore nella procedura a frontespizio con provvedimento in udienza del 18/05/24. Viene nominata, dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessia Romeo, al fine di redigere Relazione di Consulenza e di Stima relativa ai beni oggetto di pignoramento. In data 27/05/24 deposita atto di accettazione dell'incarico e di giuramento. Il creditore procedente corrisponde l'acconto disposto dal Giudice dell'Esecuzione.

2.DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI

Preventivamente all'inizio delle operazioni di accertamento, l'Esperto esamina gli atti e i documenti di causa e fissa l'inizio delle operazioni peritali, dopo essersi raccordata con il Custode nominato, per il 14 Giugno 2024 alle ore 9,30 presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito a Siracusa in V. Monviso 77 – Pal. D Int. 6/P.1°.

Le parti vengono regolarmente convocate: a mezzo raccomandata A/R n° 20074655461-0 i debitori OMISSIS e OMISSIS (ALL.A) e i Creditori a mezzo Pec (ALL.B). All'apertura delle operazioni peritali sui luoghi, oltre alla sottoscritta e al Custode Giudiziario, sono presenti il Sig. OMISSIS, il quale consente lo svolgimento di tutte le operazioni di rilievo come da verbale (ALL. C), e la Sig.ra OMISSIS, figlia dei debitori eseguiti.

Il percorso peritale, oltre ad essere supportato da rilievi strumentali necessari per rispondere al quesito, è caratterizzato da una continua attività conoscitiva, durante la quale non solo si esaminano i luoghi di causa, ma si assumono pareri e informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa e presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa. Inoltre, durante l'esame dei luoghi, si realizza opportuna documentazione fotografica (ALL. D).

La fase di rilievo ha il fine di valutare gli immobili nel loro complesso anche per verificare la conformità alle norme vigenti. Eseguite, quindi, le operazioni preliminari sopra menzionate si procede alla stima dei beni, come da mandato ricevuto.

3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Risulta essere sottoposto a pignoramento il seguente bene immobile:

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



1) Immobile censito N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 41 particella 220 subalterno 6

Immobile di proprietà della ditta:

OMISSIS_ proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

OMISSIS_ proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

Nel pignoramento e nella Relazione Notarile si indica quale debitore il Sig. OMISSIS mentre, dalle risultanze catastali, dall'Atto di Vendita e dall'accesso il titolare risulta OMISSIS. L'immobile sopra elencato è posto al primo livello di un edificio sito a Siracusa in V. Monviso 77 Pal. D int. 6. Il palazzo, a cui l'unità appartiene, rientra in una zona periferica del Comune di Siracusa, denominata Villaggio Miano, a vocazione residenziale, nelle vicinanze sono presenti vari manufatti edilizi della medesima tipologia.

3.2 RISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI

1) Abitazione di tipo economico in catasto fabbricati al foglio 41 particella 220 subalterno 6 di 7 vani cat. A/3 – classe 2, in Siracusa V. Monviso 77 – Int. 6 - P1°.

Dalle visure storiche (ALL.E) e dall'Estratto di Mappa (ALL.F) emerge che il bene è correttamente posizionato e individuato. Risulta depositata la planimetria catastale (ALL.G) che è leggermente difforme dallo stato di fatto: a) la porta che separa l'ingresso dal corridoio risulta leggermente spostata; b) la parete che separa la cucina dal ripostiglio è stata eliminata, così da avere un vano unico. L'eliminazione del ripostiglio potrebbe incidere sul numero dei vani per cui, anche al fine di rendere la planimetria catastale conforme allo stato di fatto, è necessario aggiornamento catastale che consiste nella redazione di DOCFA.

Variazione catastale	
- Oneri Tecnici professionista variazione catastale	€ 200,00
- Presentazione DOCFA	€ 50,00
	€ 250,00

3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

E' possibile individuare un unico lotto di vendita e più precisamente:

LOTTO 1 - appartamento a destinazione residenziale posto al primo livello di un palazzo costituito da tre elevazioni fuori terra, l'accesso avviene tramite androne e vano scala condominiale. Attualmente il lotto risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio **41 particella 220 subalterno 6**.

[REDAZIONE]



LOTTO 1

[REDACTED]

4.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE TIPOLOGIA

E' sottoposto a pignoramento un appartamento facente parte di un palazzo inserito in una zona periferica di Siracusa a vocazione residenziale. Il palazzo, in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento, fa parte di un insieme di edifici la cui edificazione comincia sul finire degli anni sessanta, per terminare nei primi anni settanta. Il LOTTO 1 è adibito ad uso residenziale
Coordinate LAT. 37°4'52,56''N/ LONG.15°15'12,67''E.



4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto della presente procedura risulta essere un appartamento, destinato ad abitazione, che si sviluppa su un unico livello, ubicato al primo piano di un palazzo sito a Siracusa in V. Monviso. All'unità si accede tramite androne e vano scala condominiale. L'edificazione dell'intero fabbricato risale alla fine degli anni sessanta ed è terminata nei primi anni settanta. Le finiture interne in parte sono quelle caratteristiche dell'epoca di costruzione, in parte sono state sostituite. Nel soggiorno, nel corridoio, in cucina e in un bagno sono stati sostituiti i pavimenti e gli infissi esterni; nella zona notte, invece, le finiture sono quelle originarie. Gli infissi più nuovi sono in alluminio con avvolgibile in pvc, quelli originari sono in lamierino, del tipo monoblocco, sempre con avvolgibile in

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



pvc. La pavimentazione di tutto il bene è in piastrelle di ceramica, quelle della zona giorno sono più recenti rispetto a quelle della zona notte. Il bagno è interessato da fenomeni di condensa e di probabile infiltrazione, nella camera matrimoniale si palesano lesioni e spaccature probabilmente dovute alla ossidazione delle armature di travi e pilastri. I prospetti dell'intero corpo di fabbrica sono rifiniti, ma il condominio necessita di interventi di manutenzione, già deliberati, soprattutto in corrispondenza degli elementi strutturali e dei sottobalconi. L'appartamento è costituito da soggiorno, ingresso, corridoio, cucina, bagno, lavanderia e tre camere. Le pareti interne sono interamente intonacate, quelle della cucina, del bagno e della lavanderia in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica, le porte sono in legno. La stabilità dell'insieme è affidata ad una struttura in cemento armato, i solai sono del tipo latero-cementizio e le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati da 8 cm. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico e idrico, è presente una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria, in cucina è presente bombola a gas. L'impianto di riscaldamento è assente, risulta installato un condizionatore di cui non si possiede il libretto. Si può supporre, essendo state apportate delle modifiche interne, che gli impianti abbiano subito delle modifiche rispetto all'epoca di rilascio dell'abitabilità, pertanto non si possiedono garanzie sugli stessi.

L'unità ha le seguenti caratteristiche (ALL.H):

Locale	Sup. calpestabile [mq]	Condizioni manutenzione
Soggiorno	27,00	Buone
Cucina	17,76	Buone
Camera 1	20,02	Discrete
Camera 2	15,40	Discrete
Camera 3	12,70	Discrete
Wc	2,60	Suff.
Bagno	5,60	Suff.
Corridoio	8,52	Discrete
Ingresso	7,66	Discrete
TOT. SUPERFICIE		





CALPESTABILE 117,26 m² ≈ 117 m²

Sup. Ornamento	Sup. commerciale [m ²]	Condizioni manutenzione
Balcone 1	6,10	Suff.
Balcone 2	3,42	Suff.
Balcone 3	7,92	Suff.
Balcone chiuso	3,18	Suff.

4.3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

LOTTO 1 N.C.E.U. F. 41 p.lla 220 sub 6

In ditta

OMISSIS_ proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

OMISSIS_ proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

L'appartamento è abitato dai debitori e dalla figlia OMISSIS.

4.4. – 4.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

i) *vincoli che restano a carico dell'acquirente*

L'unità fa parte del [REDACTED] e, secondo quanto comunicato dall'Amministratore pro tempore, risultano, negli ultimi due anni, le seguenti spese non pagate (ALL.I) per un totale di € 13.393,81.

Compenso Tecnico pratica Superecobonus	€ 200,00
Intervento Somma Urgenza	€ 313,11
Compenso Geom. OMISSIS	€ 174,00
Quote Ordinarie 2023 (Salvo Conguaglio)	€ 200,00
Quote Ordinarie 2024 (da Gennaio a Settembre 2024)	€ 333,00
Ristrutturazione Stabile	€ 12.173,70
TOTALE SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE (ultimi 2 anni)	€ 13.393,81.

ii) *vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (ALL.L):*

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



- **ipoteca Volontaria** iscritta il 14/10/11 ai nn. R.P. 3105/R.G. 19511 del 10/10/2011 derivante da concessione a garanzia di mutuo Rep. 6694/4914 a favore di [REDACTED] e contro OMISSIS.

- **pignoramento immobiliare** trascritto il 30/04/24 ai nn°: R.P. 6625/R.G. 8277 Rep. N°1247 del 25/03/24 del Tribunale di Siracusa a favore di [REDACTED] contro OMISSIS.

iii) *altre informazioni per l'acquirente:*

individuazioni dei precedenti proprietari nel ventennio:

dalle visure ipotecarie e dalla Relazione Notarile per l'immobile in questione nell'ultimo ventennio risultano trascritti:

- **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio [REDACTED] del 16/06/2000 Rep. 3150 trascritto il 19/06/2000 ai nn.: R.P. 7082/R.G. 9228 (ALL.M)

4.6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Grazie ai risultati ottenuti attraverso le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e dagli atti di provenienza è stato accertato quanto segue:

- Il LOTTO 1 risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al F.41 particella 220 sub 6, posto a primo livello, Palazzina D int.6 adibito a residenza.
- Il palazzo di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato realizzato con originaria Licenza Edilizia n°1004 del 30/08/1968 Prat. 4995 (ALL.N) e successiva Variante del 31-05-74 (ALL. O).
- Risulta rilasciato Permesso di Abitabilità (ALL.P) Prot. 17747/Ig del 14/11/74 e successiva Integrazione Prot. 19590/Ig del 27/12/74
- Risulta depositata la planimetria catastale che non è conforme allo stato di fatto.

4.7. POSSIBILITA' DI REGOLARIZZARE EVENTUALI ABUSI COMMESSI E INDICAZIONE DEI COSTI

Dopo un'attenta analisi, si è constatato che:

Il LOTTO 1 presenta delle difformità rispetto al progetto oggetto di Variante e di Abitabilità:

- la porta che separa l'ingresso dal corridoio è leggermente spostata;
- il ripostiglio comunicante con la cucina è stato eliminato ed è stato creato un unico vano;

[REDACTED]



- esternamente, lato prospetto Nord, una porzione di balcone è stata chiusa con struttura precaria senza idoneo titolo abilitativo.

Le modifiche interne possono essere regolarizzate presentando una CILA in sanatoria (CILA tardiva) ex Art. 6-bis comma 5 DPR 380/01 (Art. 3 comma 6 della L.R. 16/16 // Art. 4 comma 6 L.R. 23/21 e successive) pagando una sanzione pecuniaria pari a € 1.000.

Per quanto riguarda la chiusura del balcone con struttura precaria, previa autorizzazione assemblea condominiale, si può regolarizzare ai sensi del comma 5 dell'Art. 20 L.R. 4/2003. Va presentata una relazione, a firma di un professionista abilitato, che asseveri il rispetto delle norme da parte delle opere già realizzate, unitamente al versamento, a favore del comune, dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.

Oneri sanatoria chiusura balcone Art. 20 L.R. 4/2003	
- Diritti Comunali	€ 200,00
- Oneri professionali	€ 250,00
Parz.1	€ 450,00
Oneri CILA in sanatoria Art. 6 Bis D.P.R. 380/01	
- Sanzione	€ 1.000,00
- Diritti Segreteria e di Istruttoria	€ 125,00
- Oneri professionali	€ 500,00
Parz.2	€ 1.625,00
Variazione catastale	
- Oneri Tecnici professionista variazione catastale	€ 200,00
- Presentazione DOCEA	€ 50,00
Parz.3	€ 250,00

TOTALE = € 2.325,00

TOTALE Regolarizzazione Urbanistica-Catastale = € 2.325

4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto non si possiedono i libretti delle pompe di calore, necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e nemmeno alcuna informazione sugli impianti.

4.9. VALUTAZIONE DEL BENE

La stima immobiliare dei beni si fonda sull'uso di un metodo di stima: *metodo di stima sintetico comparativo* basato su un'analisi comparativa tra beni aventi caratteristiche simili e collocati nella medesima zona.

Fonti d'informazione utilizzate:

[REDAZIONE]



- Agenzie immobiliari.
- Verifica dei valori ottenuti con le Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – Anno 2023 – Il semestre.

Stima sintetico - comparativa

Tale metodo di stima si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. Il valore dell'immobile viene determinato non solo in funzione della sua consistenza e della zona ma, anche, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare.

- Si ritiene di applicare come valore base di stima, per la zona in questione, il valore di **€ 950,00 per mq. di superficie commerciale**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile:

i) Tipologia edilizia	1,05
ii) Caratteristiche generali	0,95
iii) Livello di piano	0,90
iv) Vetustà	0,85
v) Stato conservazione	0,90
vi) Ubicazione	1,00
<hr/>	
<i>Coeff. Correttivo Complessivo</i>	≈ 0,69

Applicando tale coeff. Correttivo al valore medio stabilito si ottiene il seguente valore unitario:

$$€/m^2 950 \times 0,69 = 655,50 €/m^2$$

A tale valore, trattandosi di vendita forzata, si applica una riduzione del 10%

$$€/m^2 655,50 - 10\% \approx €/m^2 590$$

Calcolo della Superficie Commerciale

SUP. COMMERCIALE = Sup. Coperte (P.1°100%) + Sup. Ornamento (Balconi 25% - Balcone chiuso 35%

Sup. Coperte = 134,60 m²

Sup. Ornamento = 17,44 m² (25%) + 3,18 (35%) = (4,36 + 1,11) m² = 5,47 m²

SUP. COMMERCIALE = 134,60 m² + 5,47 m² = 140,07 m² ≈ 140 m²



(€/mq 590 x m² 140) = € 82.600

A tale valore bisogna detrarre gli oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica pari ad € 2.325 e le spese condominiali arretrate (ultimi due anni) € 13.393,81

€ 82.600 – € 2.325 - € 13.393,81 = € 66.881 ≈ € 67.000

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 1

VLI = € 67.000 (diconsi euro sessantasettemila,00)

[REDACTED]



TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. Esecutiva immobiliare n. 136/2024 R.G. Es.

PROMOSSA DA: OMISSIS

NEI CONFRONTI DI: OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Alessia Romeo

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA
LOTTO 1

- **PROPRIETA'** sita a Siracusa in V. Monviso 77 Pal. D Int. 6 P.1° N.C.E.U. del Comune di Siracusa al F.41 p.lla 220 sub 6

La sottoscritta Dott. Ing. [REDACTED]
iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 2033, [REDACTED]
[REDACTED] nominata esperto nella causa in epigrafe,

CERTIFICA

che il più probabile valore di mercato per l'immobile pignorato è:

Valore LOTTO 1 - € 67.000,00 (diconsi euro sessantasettemila/00)

Avola, 09/10/24

L'Esperto Estimatore

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

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



5. ALLEGATI:

- 1) All. A, All.B– Comunicazioni parti;
- 2) All. C – Verbale;
- 3) All. D – Documentazione fotografica;
- 4) All. E - Visure Catastali;
- 5) All. F – Estratto di Mappa;
- 6) All. G – Planimetrie catastali;
- 7) All.H – Rilievo;
- 8) All. I – Spese condominiali arretrate;
- 9) All. L – Ispezioni Ipotecarie;
- 10) All. M – Atto di Vendita;
- 11) All. N – Licenza Edilizia;
- 12) All. O – Variante Edilizia;
- 13) All. P – Abitabilità.

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

La sottoscritta resta a vostra disposizione per qualunque chiarimento ed integrazione.

Avola, 09/10/24

L'Esperto Estimatore

[Redacted signature area]

[Redacted text area]

