



TRIBUNALE DI SIRACUSA
II SEZIONE CIVILE
Esecuzioni Immobiliari

Perizia di stima
Procedimento esecutivo immobiliare n. 124-2023

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Arch. Ivana Greco

RELAZIONE TECNICA DI STIMA**Indice**

Oggetto dell'incarico

QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....p.1

1) LE OPERAZIONI PERITALI.....p.5

2) DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE.....p.5

3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....p.7

- Individuazione del bene e descrizione sinteticap.8

- Descrizione complessiva del bene.....p.8

- Individuazione stato di possesso dell'immobile..... p.8

- Atto di provenienza.....p.9

4) VERIFICA DI FORMALITA' E IRREGOLARITA'...p.9

- Indicazione di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.....p.9

- Regolarità edilizia e urbanisticap.10

- Abitabilità e licenza edilizia.....p.11

- Attestazione di prestazione energetica.....p.11

4) VALUTAZIONE DEL BENE..... p.13

- Calcolo della superficie commerciale dell'immobile.....p.13

- Valutazione del prezzo di mercato - Criteri di stima p.13

✓ METODO SINTETICO-COMPARATIVO.....p.13

✓ METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.....p.15

Rilievo fotografico dell'immobile.....p.16

Rilievo e planimetria dell'immobile-tavole allegate

Elenco allegati:

ALLEGATO 1 - Verbale di sopralluogo

ALLEGATO 2 - Visura catastale storica

ALLEGATO 3 - Planimetria catastale

ALLEGATO 4 - Atto di provenienza

ALLEGATO 5 - Condominio

ALLEGATO 6 - Certificato di destinazione urbanistica

ALLEGATO 7 - Abitabilità

ALLEGATO 8 -Ape

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Giudice
Concita Cultrera

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 12-09-2023 dal Giudice Dott.ssa Concita Cultrera, con giuramento il 19-09-2023 per l'incarico di stima nella procedura esecutiva immobiliare n° 124/2023 R.G.Es. riguardante l'immobile di Via Carlo Forlanini 2/D - 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 3bis; 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 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. **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; allegli in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

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

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

Il Giudice dell'esecuzione altresì:

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

Il Giudice, infine, dispone che l'istanza di liquidazione venga disposta nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- i. istanza ex art. 13 d.m. 30.05.2002 per l'attività di stima, con indicazione del parametro medio, salvo la sussistenza di motivate ragioni per l'applicazione di diversa quantificazione; si precisa che ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., quale novellato dalla l. 132/2015, prima della vendita verrà liquidato un compenso ex art. 13 dimezzato; dopo la vendita (del cui esito verrà data notizia da parte del professionista delegato) l'esperto depositerà eventuale istanza di liquidazione integrativa per il compenso residuo, qualora l'aggiudicazione sia avvenuta per un prezzo superiore alla metà del valore di stima;
- ii. istanza ex art. 11 d.m. 30.05.2002 per le verifiche urbanistico edilizie;
- iii. istanza ex art. 12 comma I d.m. 30.05.2002 per le verifiche rispondenza tecnica;
- iv. istanza ex art. 12 comma II d.m. 30.05.2002 per i rilievi topografici, planimetrici e altimetrici;
- v. istanza ex art. 16 d.m. 30.05.2002 per la verifica di congruità del canone di locazione;
- vi. istanza ex art. 1 d.m. 30.05.2002 per le attività atipiche non comprese nelle precedenti, tra cui:
 - a. ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e catastale;
 - b. redazione di A.P.E. (specificandosi che verrà di regola corrisposto un compenso di euro 150,00 per ciascun A.P.E.);
- vii. specificazione della sussistenza di eventuali ragioni per l'aumento dell'onorario sino al doppio, atteso che trattasi di prestazione di eccezionale importanza, complessità e difficoltà (art.52 co. I d.P.R. 115/2002);
- viii. specificazione della sussistenza del presupposto per la riduzione dell'onorario un terzo, atteso che la prestazione non è stata completata nel termine originariamente stabilito o entro quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili all'ausiliario (art. 52 co. II d.P.R. 115/2002);
- ix. indicazione analitica delle spese vive sostenute, con allegazione dei relativi giustificativi debitamente indicizzati e numerati;
- x. indicazione dell'indennità di trasferta dovuta, determinata, ai sensi dell'art. 55 t.u.s.g., nella misura di un quinto del prezzo di un litro di benzina super vigente al momento della missione, spettante per chilometro percorso, nonché il rimborso della spesa eventualmente sostenuta per pedaggio autostradale.

1) LE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 12 ottobre 2023 alle ore 9:00 previa comunicazione alle parti a mezzo pec, per la parte creditrice e a mezzo raccomandata A/R, per le parti debitorie.

Il sopralluogo si è svolto in presenza dell'Avv. Alessandra Fangano per la parte debitrice, del custode avv. Mario De Luca e del ctu arch. Ivana Greco.

Il sopralluogo inizia con la presa visione dell'immobile e le operazioni di rilievo metrico e fotografico, in ogni ambiente della casa.

L'immobile da visionare si trova al piano primo della palazzina D di un complesso residenziale.

Durante il rilievo, dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale non si sono rilevate difformità, si provvederà in studio ad un'ulteriore verifica.

Alle ore 10:00 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)

2) DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Esaminando il fascicolo con gli atti, si è verificato che è presente la relazione notarile:

- L'immobile è oggetto di pignoramento trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Siracusa il 29/06/2023 al n.12355 del registro generale e n.9686 del registro particolare, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro omissis, omissis. Il Notaio Francesco Cesarini, Notaio in Anzola dell'Emilia, iscritto al Collegio Notarile di Bologna, certifica quanto segue alla data del 3-7-2023:

- omissis, proprietà ½, omissis, proprietà ½, Siracusa, foglio 29 particella 58, sub.30, Via Carlo Forlanini 2D, piano 1 z.c. 1, A2, cl. 2, vani 7, rendita 885,72 euro. Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.

Sugli immobili stessi a carico di omissis e omissis e loro danti causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento.

Gravano a tutto il 03-07-2023 le seguenti formalità:

*- **ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo iscritta il 01-06-2006 al **n. 15561 del registro generale e al n. 5459 del registro particolare** (...) a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. (...) a carico di omissis, titolare della quota di ½ di piena proprietà, omissis, titolare della quota ½ di piena proprietà.*

*Atto esecutivo o cautelativo verbale di **pignoramento immobile trascritto il 29-06-2023 al n. 12355 del registro generale e al n.9686 del registro particolare**, Tribunale di Siracusa-Unep di Siracusa del 15-05-2023, rep.1583, a favore Banca Nazionale del Lavoro Spa, a carico di omissis, titolare della quota di ½ di piena proprietà, omissis, titolare della quota di ½ di piena proprietà.*

Provenienza

L'immobile descritto è pervenuto a omissis, per la quota di ½ di piena proprietà, omissis, per la quota di ½ di piena proprietà, da omissis, titolare della piena proprietà in separazione dei beni, per **atto di compravendita, Notaio Costanza Luisa, del 29-05-2006, rep. 27251/18400** e trascritto

presso l'Ufficio del Territorio di Siracusa il 01-06-2006 al n. 15560 del registro generale e al n. 8099 del registro particolare.

Quanto in oggetto era pervenuto a *omissis*, per la piena proprietà in separazione di beni, da *omissis* e *omissis*, per atto di compravendita, Notaio Gervasi Salvatore Maria, del 04-09-1987, rep. 93524 e trascritto presso l'ufficio del Territorio di Siracusa il 09-09-1987 al n.13802 del registro generale e al n.10652 del registro particolare.

- Visura storica - atti catastali del 28/09/2023: *l'immobile si identifica nel Comune di Siracusa I754- al foglio 29, particella 58, subalterno 30, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, indirizzo Via Carlo Forlanini 2, scala D, interno 3, piano 1, superficie totale 187 mq, intestato a omissis con diritto di proprietà 1/2 e omissis con diritto di 1/2 proprietà.*

Dalla visura storica si evidenzia:

- dal 9/12/2014 variazione toponomastica con pratica SR0180375

- Visura storica - storia intestatari immobile: *l'immobile si identifica nel Comune di Siracusa I754- al foglio 29, particella 58, sub.30.*

- 1- *omissis dall'impianto al 04/09/1987 - Diritto di proprietà 500/1000*
- 2- *omissis dall'impianto 04/09/1987- Diritto di proprietà 500/1000*
- 3- *omissis dal 04/09/1987 al 29/05/2006. Documento del 04/09/1987 voltura in atti dal 18/07/1988 repertorio n. 93524 Rogante GERVASI sede Palazzolo Acreide (Sr) registrazione UR sede Siracusa (Sr) n.875 del 18/09/1987 (n.6304/1987)*
- 4- *omissis dal 29/05/2006-proprietà 1/2 -Atto del 29/05/2006 pubblico ufficiale COSTANZA LUISA sede Siracusa (Sr) Repertorio n.27251- compravendita nota presentata con Modello Unico n.8099.1/2006 reparto PI di Siracusa in atti dal 05/06/2006.*
- 5- *Omissis dal 29/05/2006-diritto di proprietà di 1/2.*

(allegato 2 -Visura catastale storica)

3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

• Individuazione del bene e descrizione sintetica

L'immobile ubicato a Siracusa in via Carlo Forlanini 2-D è censito, così come da documentazione acquisita all'ufficio provinciale-servizi catastali del Comune di Siracusa, *al foglio 29, particella 58, subalterno 30, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, indirizzo Via Carlo Forlanini 2, scala D, interno 3, piano 1, superficie totale 187 mq.*

Il bene oggetto di stima, geograficamente risulta individuato con coordinate di latitudine 37.0809545 e di longitudine 15.2727764.

(allegato 3- planimetria catastale)

• Descrizione complessiva del bene

L'immobile è ubicato a Siracusa in Via Carlo Forlanini 2 D ed è situato all'interno di un complesso residenziale con due edifici che si elevano su 4 livelli fuori terra.

Il corpo di fabbrica nasce negli anni '70 ed ha una struttura portante con pilastri e muratura in calcestruzzo. L'immobile, oggetto di pignoramento, si trova al 1 piano con interno 3.

Si accede all'edificio da un portone d'ingresso che introduce in un ampio androne che si sviluppa attorno ad un cortile interno e con le cui scale si raggiunge il piano primo. L'edificio è provvisto di ascensore. L'immobile è composto da 5 vani più accessori e si affaccia sui due prospetti dell'edificio con ampie terrazze.

L'immobile ha un'esposizione Est-Ovest ed è molto luminoso.

L'immobile risulta divisibile in quanto si può accedere da due porte d'ingresso indipendenti (una principale ed una secondaria). L'ingresso principale conduce al salone con terrazza, lato Sud, invece l'ingresso secondario conduce all'area zona cucina con lavanderia, lato Est.

Accedendo dalla porta principale si raggiunge l'ingresso di 11 mq ed a sinistra il salone, molto ampio di 43 mq, da cui si apre una grande terrazza di 41 mq. Dall'ingresso si percorre un disimpegno di 16 mq che termina a T, a sinistra si sviluppa un armadio a muro e si trova la prima cameretta di 17,50 mq che gode del terrazzo in comune con il salone. L'armadio a muro, precede la seconda cameretta di 13 mq che usufruisce di un'apertura per accedere all'ampio terrazzo su cui si affacciano salone e la prima cameretta.

Completando con lo spazio a T del disimpegno, troviamo la camera matrimoniale di 18 mq ed i due bagni con anti bagno in comune di circa 13 mq totali.

Ritornando a percorrere il corridoio incontriamo la cucina di 16,5 mq che si affaccia sul balcone ad ovest di 19 mq. A seguire nella seconda parte dell'immobile, troviamo la lavanderia di 6 mq ed un ripostiglio di 8 mq, a chiudere un disimpegno che fa da secondo ingresso di circa 4,5 mq. L'appartamento mantiene una disposizione con un corridoio centrale a T da cui si sviluppano gli ambienti della zona notte, nell'area superiore della T, invece tutta zona giorno si sviluppa lungo l'asse del corridoio centrale, in virtù anche dei due ingressi definiti.



Foto contesto dell'edificio



Inquadramento - aerofotogrammetria catastale

L'immobile è da ristrutturare e nel complesso si presenta con un discreto stato di conservazione. La pavimentazione è in marmo beige ed in ogni stanza ha diversa tipologia di colori e motivi. I bagni e la cucina presentano pavimentazione in ceramica, gli infissi e le porte sono in legno. Gli impianti sono gli originari. E' presente un impianto centralizzato di riscaldamento per termosifoni, ma non in uso. E' presente un solo climatizzatore, nella zona notte.

• Individuazione stato di possesso dell'immobile

Atto di provenienza

Il 29 maggio 2006 a Siracusa, davanti al notaio dott. Luisa Costanza, sono presenti:

la signora (...) ed il signor (...) i comparenti mediante questo atto stipulano quanto segue: la signora *omissis* vende e trasferisce ai signori *omissis* che indivisamente ed in quote uguali accettano il seguente immobile:

-Appartamento sito in Siracusa nella via Carlo Forlanini 2D, posto al primo piano, scala B, interno 3, composto da tre vani, saloncino e accessori, confinante con area condominiale da due lati e vano scala.

Riportato in catasto al foglio 29, particella 58, sub 30, categoria A/2, classe 2, vani 7. Pervenuto per atto di Maria Gervasi da Palazzolo Acreide del 4-9-1987 registrato il 18-9-1987. L'immobile suddetto viene venduto a corpo e nello stato in cui il bene si trova, con tutti i diritti, le accessioni, le pertinenze e le eventuali servitù attive e passive e con tutte le comproprietà meglio indicate nel citato atto di provenienza che qui si intende interamente richiamato (...). Dichiara la parte venditrice, che l'immobile venduto è di sua proprietà e disponibilità, libero da oneri, servitù, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli (...).

Dichiara la parte venditrice che sull'immobile venduto grava iscrizione ipotecaria nn.15762-1564 del 19.10.1966 in favore dell'IRFIS-MEDIOCREDITO DELLA SICILIA SPA a garanzia di mutuo che verrà estinto e procurata la relativa cancellazione a proprie cure e spese. (...) la parte venditrice dichiara che l'immobile venduto è stato costruito in conformità alla Licenza Edilizia n. 2284 del 26.5.1973 e successive modifiche.

(allegato 4 - atto di provenienza).



4) VERIFICA DI FORMALITA' E IRREGOLARITA'

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

Dalle verifiche risultano sugli immobili iscrizioni dell'ipoteca volontaria e trascrizioni pregiudizievoli di pignoramento che saranno regolarizzati al momento della vendita.

Gli oneri da sostenere per la cancellazione dei gravami sono i seguenti:

Per la cancellazione:

-  dell'**Ipoteca volontaria nn.15561/5459 nascente da concessione a garanzia di mutuo;**
-  del **Pignoramento immobiliare nn.12355/9686 nascente da verbale di pignoramento immobili;**
- la tassa ipotecaria di 35,00 € (ai sensi della tabella delle tasse ipotecarie D.Lgs 31.10.1990, n. 347 - "esecuzione di formalità");
- l'imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile costituita dal prezzo di aggiudicazione (ai sensi dell'art. 44 del DPR 26 aprile 1986 - Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e comunque non inferiore alla misura fissa di 200,00 € (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);
- l'imposta di bollo di 59,00 € (ai sensi dell'art. 3, tariffa allegata al D.P.R. 642/1972);
- per un importo totale di **259,00€**

Per le spese condominiali:

- Gli immobili appartengono al condominio Forlanini gestito dall'amministratore Florana Consulting SNC. Dal riepilogo dei pagamenti inviati, risultano in addebito rate di pagamento per una somma totale di **4.390,41 €**.

(allegato 5 – resoconto condominio)

• **Regolarità edilizia ed urbanistica**

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

- ✓ In data 30/10/2023 è stato richiesto all'ufficio tecnico urbanistico di Siracusa settore S.U.E il Certificato di Destinazione Urbanistica. La richiesta è stata registrata il 30/10/2023 con protocollo n. 231211 prot. Gen.;
- ✓ Il CDU certifica che la superficie contraddistinta si identifica **al foglio di mappa n.29 con particella n.58** e ricade all'interno della **zona B4.b "Tessuto edificato a media densità di tipo b"** – stralcio della tavola normativa n.3 di Piano Regolatore Generale.
- ✓ tessuto denso edificato lungo tutto il margine occidentale e quello nord orientale di viale Scala Greca, a nord del previsto centro direzionale e nella parte Sud di Belvedere. Per tale tessuto costruito prevalentemente da edifici a blocco pluripiano isolati su lotto, sono previsti anche interventi di ristrutturazione urbanistica di parti urbane opportunamente dimensionate (...);
- ✓ prevede la modalità di attuazione con autorizzazione, concessione edilizia per gli interventi di Nuova costruzione (Nc), per gli interventi di Demolizione con ricostruzione (Dr) di Ristrutturazione edilizia di tipo B e comunque per tutti gli interventi che comportino nuova SLA complessiva e per gli interventi di Ristrutturazione urbanistica.
- ✓ 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, commerciale, studi professionali, pubblici esercizi, attrezzature territoriali (...)
- ✓ 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 6 – CDU)

- **Abitabilità e licenza edilizia**

Secondo il documento rilasciato dall'ufficio urbanistica, con riferimento all'ufficio di igiene e sanità prot. 1067/Ig del 16 febbraio 1977 e Vista la domanda presentata il 6 novembre 1976 dalla "FLORIDA S.P.A." con la quale si chiede il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità dell'edificio di nuova costruzione sito in Siracusa, **via Carlo Forlanini n.2/D** (ed altri...), si legge che si autorizza l'abitabilità dell'edificio (...). Il tutto rilasciato in copia semplice il 21-12-2023 dall'Area III- settore territorio dell'ufficio urbanistica di Siracusa. (*allegato7 - abitabilità*)

- **Attestazione di prestazione energetica**

L'immobile presenta una classe energetica E, come descritto nella rispettiva certificazione energetica del 5/2/2024 redatta dal tecnico abilitato Ing. Andrea Zammiti. (*allegato8 - APE*)

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:(0,2)

POSIZIONE: semicentrale

SERVIZI: discreti

SALUBRITA': discreta

ASPETTO ARCHITETTONICO-URBANISTICO: discreta

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:(0,5)

PIANO: 1 piani

VETUSTA': + 50 anni

ESPOSIZIONE: E-O

TIPOLOGIA EDILIZIA/COSTRUTTIVA: A2

FINITURE: discrete

CARATTERISTICHE INTRINSECHE TECNOLOGICHE:(0,4)

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE: discreta

FACCIATA: muratura

PAVIMENTAZIONE: marmo

INFISSI: legno

SERVIZIO IGIENICO: due

IMPIANTI: sufficiente

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

5) VALUTAZIONE DEL BENE

• **Calcolo della superficie commerciale degli immobili**

La superficie convenzionale vendibile (*SCV o commerciale*), si calcola sommando le superfici coperte (*vani principali e accessori diretti*) ove i muri interni ed esterni vengono computati per intero (*fino ad uno spess. max 50 cm*), mentre i muri in comunione nella misura del 50% (*fino a spess. max 25 cm*), aggiungendo le superfici ponderate ad uso esclusivo per patii e cortili in misura del 35%, per terrazze e balconi scoperti in misura solo del 25 %, ed eventuali pertinenze come cantine o posti auto, soffitte, box in misura solo del 30%.

Appartamento pignorato:

- superficie vani principali: **168,00 mq**;
- superficie balcone: $41,10 + 19,10 = \mathbf{60,20 \text{ mq}}$
- balconi 25% = $60,20 \times 25\% = \mathbf{15,05 \text{ mq}}$
- **SCV totale = 183,00 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 delinearà le limitazioni dell'immobile, se invece il giudizio è superiore all'unità sarà di tipo migliorativo e si identificherà con le qualità aggiunte dell'immobile.

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

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

$$V_1 = V_m \cdot K_i \cdot SC$$

- V_m , è il valore medio al metro quadro individuato dal confronto tra beni simili, secondo le effettive compravendite;

- K_i è il coefficiente di merito che tiene conto dei caratteri dell'immobile da stimare;

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

Questo criterio di stima basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi a quello di oggetto di stima, ci permette di individuare un valore calcolato effettuando una media matematica. Nella tabella con le quotazioni del secondo semestre 2023, pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di SIRACUSA, si identifica come **zona Semicentrale/C2 S. GIOVANNI, VIALE TEOCRITO - VON PLATEN - L. CADORNA - SANTUARIO-FORLANINI - EPIPOLI - E. RIZZO - POLITI LAUDIEN - LATOMIE CASALE - ZONA ARCHEOLOGI** con codice di zona **C2**, 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 **870 €/mq** ad un max di **1200 €/mq**, per quanto riguarda la locazione da un min di **4,60 €/m² mese** a un max di **6,8 €/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 **1.000,00 €/mq**.

Valore medio di comparazione = 1.000,00 €/mq

Pertanto troviamo $V_1 = 1.000,00 \text{ €} \cdot (1,1) \cdot 183,00 \text{ mq} = 201.300,00 \text{ €}$

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

$$V2 = Rm / r$$

- **Rm** è il reddito medio individuato dal confronto con il mercato;

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

Dalle informazioni acquisite presso le agenzie immobiliari e dai dati della banca OMI, si evidenzia che la locazione ha un valore che varia da 4,6 €/mq a 6,8 €/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:

$$\text{valore di locazione - immobile: } 5 \text{ €} \cdot 183,00 \text{ mq} = 915,00 \text{ €/mq}$$

$$Rm = 915,00 \text{ €} \cdot 12 \text{ mensilità} = 10.980,00 \text{ €/ anno}$$

$$10.980,00 \text{ €} - (20 \%) = \mathbf{8.784,00 \text{ € /annui}}$$

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 **V2**:

$$V2 = A Rm / r$$

$$V2 = 8.784,00 / 4 \% = \mathbf{219.600,00 \text{ €}}$$

La media tra le due stime è data:

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

$$Vimm = (219.600,00 + 201.300,00) \ / \ 2 = \mathbf{210.450,00 \text{ €}}$$

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

$$\text{è pari a: } \mathbf{Vimm \text{ Tot} = 210.450,00 \text{ €}}$$

$$\mathbf{(detratte le spese) il valore finale è = 205.800,00 \text{ €}}$$

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 12/02/2024



FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE



Foto dell'ingresso principale e del corridoio



Foto del salone e della terrazza



Foto delle due camerette e della camera matrimoniale



Foto dell'ingresso secondario con corridoio e cucina