

TRIBUNALE DI SIRACUSA
II SEZIONE CIVILE
Esecuzioni Immobiliari

Perizia di stima
Procedimento esecutivo immobiliare n. 25-2024

Giudice Dott.ssa Alessia Romeo

Arch. Ivana Greco

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Indice

Oggetto dell'incarico	
QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	p.2
1) LE OPERAZIONI PERITALI.....	p.5
2) DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE.....	p.6
3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	p.7
- Individuazione del bene e descrizione sintetica	p.7
- Descrizione complessiva del bene.....	p.8
- Individuazione stato di possesso dell'immobile.....	p.9
- Atto di provenienza.....	p.9
4) VERIFICA DI FORMALITA' E IRREGOLARITA'... ..	p.10
- Indicazione di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.....	p.10
- Regolarità edilizia e urbanistica e vincoli.....	p.10
- Abitabilità e licenza edilizia.....	p.11
- Attestazione di prestazione energetica.....	p.11
- Difformità da regolarizzare.....	p.11
- Caratteristiche intrinseche ed estrinseche.....	p.12
5) VALUTAZIONE DEL BENE.....	p.13
- Calcolo della superficie commerciale dell'immobile.....	p.13
- Valutazione del prezzo di mercato - Criteri di stima	p.14
✓ METODO SINTETICO-COMPARATIVO.....	p.14
✓ METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.....	p.15
Rilievo fotografico dell'immobile.....	p.17
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 – Attestazione urbanistica CDU
	ALLEGATO 6 – Atti IACP
	ALLEGATO 7 - APE

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Giudice
Alessia Romeo

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 21-02-2024 dal Giudice Dott.ssa Alessia Romeo, con giuramento telematico il 27-02-2024 per l'incarico di stima nella procedura esecutiva immobiliare n° 25/2024 R.G.Es. riguardante l'immobile di Via Grammichele n. 23 – 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 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 precedenti, 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

Breve relazione pre-sopralluogo

La Scrivente, nominata ausiliario del G.E., prima del sopralluogo avvenuto il **22 Aprile 2024**, descrive quanto precedentemente accaduto:

- Il **28/02/2024**: il Custode ha inoltrato richiesta bonaria con raccomandata alla parte esecutata per le operazioni di stima, ma senza riscontro,
- Il **06/03/2024**: il Custode ha presentato richiesta in Cancelleria per la nomina di assistenza della Forza Pubblica in luogo per l'immobile pignorato,
- Il **07/03/2024**: la Cancelleria ha risposto alla richiesta indicando, il Comando della Guardia di Finanza di Siracusa per l'assistenza sul luogo nell'accesso forzoso dell'immobile,
- Il **11/04/2024**: il Custode ha comunicato telefonicamente con il Luogotenente V. Abaticchio e definito il 22/04/2024 come prima data utile per il sopralluogo,
- Il **19/04/2024**: il tecnico Ctu è stata contattata dal Maresciallo Marigliano, della Guardia di Finanza, per confermare il primo accesso forzoso il 22/04/2024 alle ore 9:30,
- Nel frattempo, la scrivente riceve comunicazione dell'impossibilità del Custode di essere presente, pertanto per l'accesso sarà affiancata da un collaboratore, il Geometra Concetto Gallo.

Il 22 Aprile 2024 alle ore 9:30, la sottoscritta con il suo collaboratore e con la Guardia di Finanza, Maresciallo Marigliano Antonio e APS Sterrantino Gianluca, è presente sui luoghi per effettuare l'accesso all'immobile e svolgere le operazioni peritali.

Con la presenza della GdF si citofona al debitore, il quale, risponde con la sua disponibilità per accedere all'immobile. Prima di iniziare le operazioni, il Ctu spiega al debitore il motivo della visita e le operazioni da svolgere presso l'immobile. Il debitore, *omissis*, collabora nel consentire le operazioni di rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile e nel predisporre la documentazione richiesta dell'atto di compravendita.

L'immobile non è provvisto di Ape, pertanto sarà necessario redigerla.

Durante il sopralluogo si rileva una modifica nella parete divisoria della cucina, rispetto alla planimetria catastale e la chiusura di un balcone.

Inoltre è presente una cantina al piano terra, a cui non è stato possibile accedere in quanto il proprietario non è in possesso delle chiavi.

Alle ore 10:30 termina l'incontro e si conclude con i presenti la sottoscrizione in calce del verbale.

Si provvederà in studio ad ulteriori verifiche tecniche, valutando 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 oggetto di pignoramento è stato trascritto il 15/02/2024 al n.2478 di formalità.*

- *Elenco immobili – Via Grammichele n.23 - Siracusa – Catasto Fabbricati:*

- *foglio 30, particella 599, sub.11, piano 1, interno 2, Categoria A/4, classe 2, vani 7, rendita euro 278,37;*

- *Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pensavalle Emanuele, Notaio in Siracusa del 05/09/2008, rep. n. 87029/11884, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 09/09/2008 al n.13960 di formalità; favore *omissis (...)* per 1/2 di piena proprietà; *omissis (...)* per 1/2 di piena proprietà;*

- *Originariamente beni di proprietà di: *omissis (...)*, *omissis (...)*, rispettivamente ciascuno per 1/2 di piena proprietà, per atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. MINNITI GIUSEPPE di Priolo Gargallo, del 27/04/2000 rep. 31828, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 29/04/2000 al n.4686 di formalità;*

- *Il notaio dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, dichiara che (...) in base a detti documenti e registri, gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di *omissis* e *omissis* per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno e che a tutto il 16/02/2024 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura (...) nonché da iscrizioni ipotecarie ad eccezione delle seguenti formalità:*

✎ *IPOTECA VOLONTARIA n. 4132 del 09/09/2008 a favore: di *omissis (...)* per 135.000,00 € di cui 90.000,00 € per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo con durata 30 anni,*

✎ *PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n.2478 del 15/02/2024 a favore: di *omissis**

- *Visura storica - atti catastali del 18/03/2024*

*L'immobile si identifica nel Comune di Siracusa I754- al foglio 30, particella 599, subalterno 11, Categoria A/4, Classe 23, Consistenza 7 vani, indirizzo Via Grammichele 23, piano 1, superficie totale 111 mq, escluse aree scoperte 110 mq, intestato a *omissis* e *omissis* con diritto di proprietà ½ ciascuno.*

Dalla visura storica si evidenzia:

- *dal 22/10/2013 variazione per soppressione particella foglio 30, particella 553 sub 11 per allineamento mappe con BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.24098.1/2013),*
- *del 10/04/2000 VARIAZIONE TOPONOMASTICA pratica n. 16031, da Via Giarre n.12 a Via Grammichele 23.*

(allegato 2 -Visura catastale storica)

3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

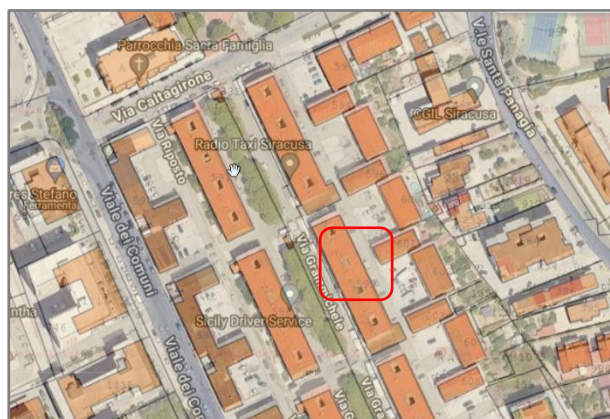
- Individuazione del bene e descrizione sintetica

L'immobile di via Grammichele 23 a Siracusa è censito all'ufficio provinciale-servizi catastali del Comune di Siracusa, *al foglio 30, particella 599, subalterno 11, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 7 vani, piano 1, superficie totale 111 mq totale escluse aree scoperte di 110 mq.*

Il bene oggetto di stima, geograficamente risulta individuato con coordinate di latitudine 37.09694 e di longitudine 15.27485. (*allegato 3- planimetria catastale*)



Foto dell'edificio dove si trova l'immobile



Aerofotogrammetria catastale

- **Descrizione complessiva del bene**

L'immobile si trova in Via Grammichele 23 a Siracusa ed è ubicato nella zona alta di Siracusa, Santa Panagia. L'immobile è ubicato al primo piano di un edificio costruito negli anni sessanta su due livelli fuori terra, con esposizione E-O ed una struttura portante realizzata in muratura, l'immobile appartiene ad un complesso di case popolari.

Il prospetto principale si affaccia sulla via Grammichele e il secondario sulla via Giarre.

L'edificio è privo di ascensore e si accede all'immobile dal piano terra con le scale che conducono al primo piano. L'immobile è composto da 6 vani più accessori.

Si accede all'immobile dall'ingresso - salone di 21,20 mq, da cui si aprono due porte a destra e un disimpegno a sinistra. La prima porta conduce ad uno studio di 14,30 mq e proseguendo lungo lo stesso lato, dalla seconda porta si accede alla cucina di 26,20 mq. La cucina si affaccia sul balcone con lavanderia di 2,6 mq ed una parte del balcone chiusa da porta finestra.

A sinistra, dal salone si accede ad un disimpegno con la zona notte dove troviamo il bagno di 3,7 mq, una cameretta di 15,00 mq ed una camera matrimoniale di 13,20 mq.

Le finiture sono con pavimentazione in ceramica bianca, infissi e porte in legno originari.

Gli impianti elettrico, idrico, fognario, il gas sono gli originari ma senza certificati di conformità, in opera sottotraccia, collegati alla rete comunale. L'acqua calda viene erogata da un boiler elettrico. Non è presente impianto di riscaldamento, bensì sono presenti tre climatizzatori, nelle camere ed in cucina.

Dal punto di vista strutturale non si notano dissesti, ma esternamente nel prospetto si notano stati di sfaldamento dell'intonaco, nel basamento e vicino agli infissi.

L'immobile è in buono stato di conservazione.

Il rilievo della planimetria dell'immobile e le dimensioni dei vani si riportano negli allegati a fine relazione.

• **Individuazione stato di possesso dell'immobile**

Atto di provenienza

Atto di compravendita n.87029 del repertorio, n.11884 della raccolta

Il giorno 5 SETTEMBRE 2008 in Siracusa, nei locali del Tribunale di Siracusa davanti al notaio dott. EMANUELE PENSAVALLE, sono presenti:

- per la parte venditrice, *omissis* (...) e *omissis* per la parte acquirente, *omissis* e *omissis* (...), che chiedono di ricevere il presente atto (...) per la quota pari a ½ indiviso che accettano e acquistano la piena proprietà del seguente immobile

- Appartamento sito nella Via Grammichele 23, posto al primo piano, interno 2, composto da quattro vani ed accessori, con annesso box ubicato al piano terra contraddistinto con il n. 12/2, esteso 8,02 mq circa, confinante con la via Giarre e proprietà *omissis*, mentre il box confina con proprietà *omissis*, (...) con proprietà *omissis*.
- L'appartamento è censito nel NCEU del Comune di Siracusa al foglio 30, mappale 553, subalterno 11, categoria A/4, vani 11 e r.c. euro 238,37 ed il Box unitamente all'appartamento.
- Il prezzo della vendita è di 90.000,00 € (...).
- Pervenuto con atto di compravendita ai rogiti del Dottor Giuseppe Minniti, notaio in Priolo Gargallo in data 27 aprile 2000, registrato a Siracusa il 16 maggio 2000 al n. 1190.
- La parte venditrice dichiara (secondo la vigente normativa urbanistica) che la costruzione dell'immobile è avvenuta in data anteriore al 01 settembre 1967,
- La vendita è fatta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (...) con tutti i diritti, accessioni, pertinenze, dipendenze, oneri reali e servitù (...).
- Le parti dichiarano (...) di consegnare alla parte acquirente la certificazione energetica (...) e la certificazione di regolarità degli impianti tecnologici presenti (...).
- Dichiaro eccezione delle seguenti formalità:
 - Iscrizione ipotecaria nn.6223-866 del 29/4/2000 in favore della Banca Commerciale Italiana s.p.a. (...) che verrà cancellata a spese della parte venditrice;
 - Trascrizione pregiudizievole derivante da pignoramento immobiliare nn.2318/1552 del 25/1/2007 in favore della Italfondario s.p.a. estinto in data odierna (...)
 - La parte acquirente chiede le agevolazioni previste nella legge 24 marzo 1993 n.75 e successive modificazioni(...)

(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:

- ✎ dell'**Ipoteca volontaria** n. 4132 del 09/09/2008,
- ✎ del **Pignoramento immobiliare** n.2478 del 15/02/2024,
- 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:
- L'immobile non ha un amministratore condominiale.

• **Regolarità edilizia ed urbanistica e vincoli**

(se rientra in edilizia convenzionata e agevolata ed i limiti di vendita)

Per la regolarità urbanistica è stata richiesta la seguente documentazione all'ufficio urbanistica di Siracusa:

- ✓ In data 19/03/2024 è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica protocollato con il n° 64281.
 - ✓ Il Certificato consegnato il 10/04/2024 attesta che l'area, oggetto di pignoramento, è censita in catasto con stralcio della tav. normativa n.3 del Piano Regolatore Generale e classificata come **Zona B2.1 - "Aree sature di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici"**.
 - ✓ Le aree sono costituite prevalentemente dai primi insediamenti di edilizia economica e popolare realizzati dal secondo dopoguerra fino alla fine degli anni 70 sul concetto del quartiere autonomo. Questi insediamenti si articolano attorno a spazi aperti comuni destinati a verde in stato di degrado e abbandono (...). Data la presenza di parti fortemente degradate sono ammessi anche interventi di Ristrutturazione urbanistica.
 - ✓ Piano attuativo convenzionato di iniziativa pubblica o di Ente istituzionalmente competenti per gli interventi di Ristrutturazione urbanistica (...).
 - ✓ La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale (...). Sono ammessi interventi di Ristrutturazione urbanistica (...) ed è fatto obbligo del mantenimento delle superfici lorde esistenti (...). Negli spazi aperti di pertinenza è ammessa la realizzazione di piccole strutture e chioschi (...).
 - ✓ I Piani Particolareggiati per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane edificate possono essere formati a condizione che: siano previsti insediamenti di forma urbana regolare, siano garantiti spazi pubblici in misura di 9 mq per 30 mq di SLA (...).
- (allegato 5 - CDU)*

• **Abitabilità, licenza edilizia e convenzioni**

✓ In data 28/06/2024 è stata presentata richiesta con prot. n.7090, per accesso agli atti dello IACP di Siracusa, al fine di verificare la presenza di vincoli o convenzioni attuali sull'immobile.

✓ Lo IACP risponde con prot. n.7212/2024 in data 03/07/2024 e attesta quanto segue:

- Che l'alloggio ad oggi è di proprietà dei debitori, come da atto di compravendita, rep. 87029,
- Che l'alloggio ceduto fa parte di un complesso di n. 6 fabbricati per un totale di 107 unità immobiliari, realizzate nel comune di Siracusa con legge di finanziamento del 14/02/1963 n.60, in data antecedente al 02/09/1967 e che non sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto altra concessione edilizia o provvedimento urbanistico,
- Che l'area di proprietà dell'Istituto è stata acquistata con rogito nel 1956 registrato al n.375,
- Che secondo gli art. 13-14 del DPR 30 dic. 1972 n. 1036, la Gestione Case per Lavoratori è stata soppressa,
- Che non è previsto nessun limite di cessione,
- Che in data 08/11/1968, è stato richiesto il rilascio del certificato di abitabilità, mai pervenuto,
- Che non si rilevano ulteriori vincoli o limitazioni normative alla rivendita dell'alloggio.

(allegato 6 – atti IACP)

• **Attestazione di prestazione energetica**

L'immobile presenta una classe energetica E, redatta il 06/08/2024 dall' Ing. Zammiti Andrea.

(allegato 7 – APE)

• **Difformità da regolarizzare**

Le difformità rilevate sono:

- La parete divisoria della cucina modificata con arco
- Ed una parte di balcone in cucina che è stato chiuso
- Inoltre non è presente il certificato di agibilità

Queste difformità prevedono una necessaria regolarizzazione urbanistica e catastale prima della vendita dell'immobile.

Onorario tecnico per SCA – 1.000,00 €
 Diritti di segreteria e bolli – 152,00 €
 Certificato di conformità impianti- 500,00 €

Onorario tecnico DOCFA per Cila - 700,00 €
 Diritti di segreteria catastale – 60,00 €
 Istruzione progetto -36,00 €
 Marca da bollo – 16,00 €
 Sanzione pecuniaria per ritardo – 1.000,00 €

Chiusura balcone (2,4 mq) – circa 100,00€ al mq = 240,00 € e sanzione 1.000,00€

Totale spese 4.704,00 €

• **Caratteristiche estrinseche ed intrinseche**

Prima di effettuare il calcolo della stima dell'immobile è importante considerare le caratteristiche 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:

*ASPETTO ARCHITETTONICO-URBANISTICO: degradato
 POSIZIONE: periferica
 SERVIZI: sufficienti
 SALUBRITA': scarsa*

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

*PIANO: 1 piani
 VETUSTA': + 60 anni
 ESPOSIZIONE: E-O
 TIPOLOGIA EDILIZIA/COSTRUTTIVA: A4
 FINITURE: sufficienti*

CARATTERISTICHE INTRINSECHE TECNOLOGICHE:

*MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE: sufficiente
 FACCIATA: muratura
 AMBIENTI con metratura: adeguata
 PAVIMENTAZIONE: ceramica
 INFISSI: legno originari
 SERVIZIO IGIENICO: uno
 IMPIANTI: sufficiente*

*Definiamo il coefficiente **Ki = 0,8***

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: **100,00 mq**
- superficie balcone: **4,20 mq**
- balconi 25% = **1,05 mq**
- **SCV immobile = 101,05 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 delinierà 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.

Fascia/zona: Periferica/V.LE S.GRECA-LENTINI-V.LE COMUNI-S.PANAGIA-P.ZA PROVINCE-VIE BELVEDERE-AVOLA-NOTO-EUROPA-VILLA ORTISI-BUTERA-S.FREU							
Codice di zona: D3							
Microzona catastale n.: 4							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1250	L	4,3	6,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	990	L	2,9	4,2	L
Box	NORMALE	550	810	L	2,8	4	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1500	L	4,6	6,7	L

➤ Sono stati presi in esame tre immobili in vendita nella zona:

- 1) quadrilocale via Giarre di 100 mq – 2 piano: 75.000,00€ - 750,00 €/mq (dal sito Rixer)
- 2) quadrilocale via Giarre di 95 mq – 2 piano: 78.000,00€ - 821,00 €/mq (dal sito Idealista)

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, l'immobile si identifica in **zona semicentrale** con codice di zona **D3**, con tipologia prevalente di **abitazioni civili** e destinazione **residenziale**.

Nella zona il valore di mercato (espresso in €/mq al lordo della superficie) per il tipo di **abitazioni economico con stato conservativo NORMALE** varia da un minimo di **690,00 €/mq** ad un max di **990,00 €/mq**, per quanto riguarda la locazione da un min di **2,90 €/m² mese** a un max di **4,2 €/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 ed il confronto con altre agenzie immobiliari con immobili simili nella stessa zona del bene pignorato, è stato possibile individuare il valore medio pari a **840,00 €/mq**.

Valore medio di comparazione = 840,00 €/mq

Pertanto troviamo $V_1 = 840,00 \text{ €} \cdot (0,80) \cdot 101,05 \text{ mq} = 67.905,60 \text{ €}$

✓ **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 **2,90 €/mq a 4,20 €/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:

valore di locazione - **immobile**: $3,5 \text{ €} \cdot 101,05 \text{ mq} = 353,70 \text{ €/mq}$

$R_m = 353,70 \text{ €} \cdot 12 \text{ mensilità} = 4.244,40 \text{ €/ anno}$

$4.244,40 \text{ €} - (20 \%) = 3.395,50 \text{ €/annui}$

Il saggio di capitalizzazione r ovvero l'interesse medio dell'investimento del fabbricato si ricava dalla percentuale compresa fra il 2 % ed il 6 %:

$$V_2 = R_m / r$$

$V_2 = 3.395,50 \text{ €} / 4 \% = 84.887,50 \text{ €}$

La media tra le due stime è data:

$$V_{imm} = (V_2 + V_1) \ / \ 2$$

$V_{imm} = (84.887,50 \text{ €} + 67.905,60 \text{ €}) \ / \ 2 = 76.396,60 \text{ €}$

Detratte le spese di regolarizzazione

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

è pari a: **Vimm Tot = 76.396,60 € - (4.704,00 €) = 71.692,60 €**

il valore finale di stima è = 71.692,60 €

Si completa con gli allegati, parte integrante della relazione, che completano quanto descritto, analizzato e valutato secondo la documentazione acquisita e le indagini di sopralluogo svolte.

La sottoscritta Ringrazia l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordata nell'affidamento dell'incarico peritale e si rende disponibile per ulteriori eventuali spiegazioni.

Siracusa 16/08/2024



FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE



Foto dell'ingresso- salone e disimpegno



Foto della cucina

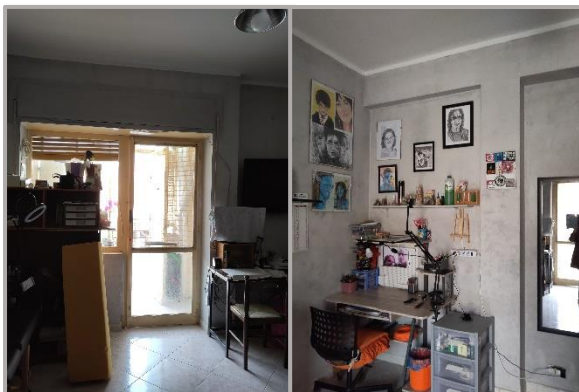


Foto dello studio



Foto delle due camere da letto



Foto del balcone



Foto della lavanderia