
TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

Esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 66/2023 R.G. Es.

DEBITORI: __OMISSIS__

CREDITORE: **PRINCIPIO SPV S.R.L.**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT.SSA CONCITA CULTRERA**

RELAZIONE DI STIMA

IL TECNICO

ING. VINCENZO AMATO

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Vincenzo Amato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 2165 sez. A, con studio in Noto (SR) in Via Ducezio n. 148, con decreto di nomina del 15/04/2023, veniva incaricato dall'III.mo Giudice dell'esecuzione di redigere la relazione di stima riguardante i beni oggetto del pignoramento immobiliare trascritto il 04/04/2023 al n. 6598 di Registro Generale e n. 5021 di Registro Particolare, a favore di PRINCIPIO SPV S.R.L. contro OMISSIS.

Il Giudice dell'esecuzione poneva al sottoscritto i seguenti quesiti:

1) **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;*

2) **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;*
- 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;
- ii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
 - *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
 - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi 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 l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;*
- VIII. *L'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 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'art. 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.*

Preliminarmente allo svolgimento di qualunque attività, il sottoscritto provvedeva ad esaminare tutti gli atti del procedimento, dai quali verificava la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. II c.p.c..

In data 22/05/2023, previa comunicazione formale inviata alle parti congiuntamente all'Avv. Carmela Aliotta, nominato custode degli immobili pignorati con ordinanza del 15/04/2023, il sottoscritto, assistito dal suddetto custode, effettuava un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Priolo Gargallo (SR), Via Salso n. 46, piano terra e primo piano, eseguendo in tale sede un rilievo metrico e fotografico degli stessi (v. *Allegati 1-2-3*).

Acquisite in sede di sopralluogo tutte le informazioni necessarie alla valutazione dei beni, il sottoscritto procedeva ad effettuare le necessarie indagini catastali ed inerenti la regolarità edilizia e urbanistica presso i competenti Uffici del territorio, ultimate le quali ha provveduto ad espletare l'incarico affidatogli.

QUESITO 1.I (Identificazione dei beni oggetto del pignoramento)

Dalla nota di trascrizione in atti del 04/04/2023 – Registro Generale n. 6598, Registro Particolare n. 5021 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 735 del 27/02/2023, a favore di PRINCIPIO SPV S.R.L. contro _____ *OMISSIS* _____, risultano sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

- 1) **1/1 di abitazione sita in Priolo Gargallo (SR) in Via Salso n. 24**, piano terra, riportata in catasto al **Fg. 79 p.lla 206 sub. 1**, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 48 mq, rendita Euro 72,30, confinante a Est con Via Salso, a Nord con vano scala condominiale ed altra unità immobiliare facente parte del medesimo fabbricato individuata al sub. 6, a Ovest con la stessa unità immobiliare di cui al sub. 6, a Sud con fabbricato di proprietà Altra Ditta individuato con la p.lla 231;
- 2) **8/9 di abitazione sita in Priolo Gargallo (SR) in Via Salso n. 24**, piano primo, riportata in catasto al **Fg. 79 p.lla 206 sub. 3**, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale 90 mq, rendita Euro 258,23, confinante a Est con Via Salso, a Nord con vano scala condominiale ed altra unità immobiliare facente parte del medesimo fabbricato individuata al sub. 4, a Ovest con fabbricato di proprietà Altra Ditta individuato con la p.lla 203, a Sud con fabbricato di proprietà Altra Ditta individuato con la p.lla 231.

Si precisa che i beni oggetto di procedura, come rilevato in sede di sopralluogo (v. *Allegato 1*), risultano ad oggi individuati al civico n. 46 di Via Salso anziché n. 24 come riportato agli atti.

QUESITO 1.II (Rispondenza dati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali)

A seguito degli accertamenti effettuati tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali, si osserva quanto segue:

- All'unità immobiliare individuata in catasto al **Fg. 29 p.lla 206 sub. 3**, corrispondente all'immobile di cui al precedente punto 2), compete anche una porzione del lastrico solare di copertura, come desumibile dall'elaborato planimetrico depositato in catasto con prot. n. SR0150641 del 07/12/2006 (v. *Allegato 9*); la rimanente porzione dello stesso lastrico solare rimane suddivisa, con confini non materializzati, nel sub. 7 intestato agli stessi esecutati e non oggetto del presente procedimento.
- Si ritiene inoltre che per la stessa unità immobiliare distinta al **Fg. 29 p.lla 206 sub. 3**, risulti riportata in visura catastale un'errata indicazione delle quote di proprietà (v. *Allegati 11-12-13*), in quanto:
 - In forza dell'atto di compravendita del Notaio Dott. Saro Di Trapani del 21/07/1992 Rep. n. 37522, registrato a Siracusa il 24/07/1992, e della denuncia di successione n. 161, vol. 340 registrata a Siracusa il 10/08/1993 del defunto _____ *OMISSIS* _____, l'immobile in oggetto risultava intestato ai signori _____ *OMISSIS* _____ per la quota di 6/9, _____ *OMISSIS* _____ per la quota di 1/9, _____ *OMISSIS* _____ (esecutata nella procedura in oggetto) per la quota di 1/9, e _____ *OMISSIS* _____ per la quota di 1/9;
 - In forza dell'atto di compravendita del Notaio Dott. Saro Di Trapani del 09/09/1996 Rep. n. 42424, trascritto a Siracusa il 12/09/1996 ai nn. 13771/11151, tale bene veniva trasferito ai coniugi _____ *OMISSIS* _____ (esecutati nella procedura in oggetto), in regime di comunione legale dei beni, riservandosi la Ditta _____ *OMISSIS* _____ il diritto di usufrutto per la sua quota di competenza pari a 2/3;
 - Come conseguenza dell'atto di compravendita da ultimo citato, si ritiene che le quote di proprietà del bene debbano essere 1/3 di piena proprietà ai coniugi _____ *OMISSIS* _____ (esecutati nella procedura in oggetto), 2/3 di nuda proprietà

agli stessi coniugi, e 2/3 di usufrutto alla Ditta ____*OMISSIS*____ (con ricongiungimento di usufrutto avvenuto in data 20/04/2011 in seguito alla morte di quest'ultima), diversamente a quanto si rileva invece in visura catastale riportante il diritto di proprietà pari a 4/9 ciascuno ai sopracitati coniugi in regime di comunione legale dei beni (per un diritto di proprietà complessivo in capo ai coniugi esegutati pari a 8/9);

- Si rileva da ultimo come da certificazione notarile agli atti della procedura, per l'unità immobiliare in oggetto risulta certificata la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno ai coniugi esegutati ____*OMISSIS*____.

QUESITO 1.III (Formazione dei lotti di vendita)

In relazione alle caratteristiche degli immobili oggetto del presente procedimento, si è provveduto alla formazione di n. 2 lotti di vendita:

- **LOTTO “A”:** 1/1 di Abitazione sita in Priolo Gargallo (SR) in Via Salso n. 46, piano terra, riportata in catasto al **Fg. 79 p.lla 206 sub. 1**, confinante a Est con Via Salso, a Nord con vano scala condominiale ed altra unità immobiliare facente parte del medesimo fabbricato individuata al sub. 6, a Ovest con la stessa unità immobiliare di cui al sub. 6, a Sud con fabbricato di proprietà Altra Ditta individuato con la p.lla 231;
- **LOTTO “B”:** 8/9 di Abitazione sita in Priolo Gargallo (SR) in Via Salso n. 46, piano primo, riportata in catasto al **Fg. 79 p.lla 206 sub. 3**, confinante a Est con Via Salso, a Nord con vano scala condominiale ed altra unità immobiliare facente parte del medesimo fabbricato individuata al sub. 4, a Ovest con fabbricato di proprietà Altra Ditta individuato con la p.lla 203, a Sud con fabbricato di proprietà Altra Ditta individuato con la p.lla 231.

In virtù dei lotti di vendita sopra individuati, la presente relazione di stima verrà nel seguito suddivisa in n. 2 sezioni (Lotto “A” e Lotto “B”), trattando in ciascuna sezione gli immobili appartenenti allo specifico lotto; nelle conclusioni verranno sintetizzati i valori di stima ricavati per ciascun lotto di vendita.

***** LOTTO A *****

QUESITO A2.I (Individuazione dei beni componenti il lotto)

Il lotto di vendita individuato è costituito dai seguenti immobili:

- **1/1 di Abitazione sita in Priolo Gargallo (SR)** in Via Salso n. 46, piano terra, riportata in catasto al **Fg. 79 p.lla 206 sub. 1**, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 48 mq, rendita Euro 72,30.

Trattasi in particolare di un appartamento destinato civile abitazione facente parte di un fabbricato con più proprietà articolato su complessive due elevazioni fuori terra; il bene in oggetto è sito a piano terra con ingresso da Via Salso in corrispondenza del civico n. 46, ed è accessibile tramite vano scala interno. Nell'insieme l'edificio confina a Est con Via Salso, e sui rimanenti lati con fabbricati di proprietà Altra Ditta; la struttura portante è in muratura con solai in latero cemento e copertura piana calpestabile.

Come riferito in sede di sopralluogo dalla Ditta esecutata (v. *Allegato 1*), l'edificio nel complesso risulta sprovvisto di apposite tabelle millesimali.

Le coordinate G.P.S. del compendio pignorato sono: E = 15,18686 ; N = 37,14924.

Dal confronto tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rilevano modifiche interne relative alla chiusura/apertura di due porte, insieme alla realizzazione di un tramezzo divisorio nel bagno. Le difformità sopra rilevate potranno essere regolarizzate a mezzo di pratica DOCFA per aggiornamento catastale; il costo complessivo stimato per la regolarizzazione è di € 500,00.

QUESITO A2.II (Descrizione dei beni)

L'immobile è costituito da un appartamento per civile abitazione sito a piano terra, il cui accesso avviene dal civico n. 46 di Via Salso per mezzo di vano scala condominiale; esso è censito in catasto al Fg. 79 p.lla 206 sub. 1 in testa agli esecutati OMISSIS, per la quota di 1/2, e OMISSIS per la rimanente quota di 1/2.

L'immobile si sviluppa in una ambiente cucina-ingresso, una camera, un bagno con lavanderia, e un ripostiglio prospiciente su pozzo luce, il tutto per una superficie lorda complessiva pari a circa 54 mq. Solamente l'attuale vano adibito a camera e il ripostiglio ricevono aria e luce diretta dall'esterno. L'altezza interna dei locali è pari a 3,60 m per il vano adibito a camera, e 3,10 m per i rimanenti ambienti.

La struttura portante dell'edificio, cui l'immobile in oggetto fa parte, è in muratura con solai in latero cemento e copertura piana calpestabile.

I pavimenti interni dell'unità immobiliare in oggetto sono realizzati con piastrelle, e le pareti sono rifinite con intonaco civile di tipo tradizionale, con rivestimenti in ceramica in corrispondenza del bagno, lavanderia e angolo cottura in cucina. Si rilevano locali tracce di umidità di risalita e condensa sulle pareti perimetrali.

Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in parte in legno e in parte metallici.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico e fognario; la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite scaldabagno elettrico, mentre non si rileva la presenza di impianto di climatizzazione.

Le finiture esterne del fabbricato condominiale sono del tipo tradizionale e si presentano in sufficiente stato di conservazione, con locali porzioni di intonaco degradato (v. *Allegato 2*).

QUESITO A2.III (Stato di possesso degli immobili e titolo di provenienza)

In sede di sopralluogo si è potuto rilevare come l'immobile oggetto di pignoramento sia abitato dalla Ditta esecutata Sig.ra ____OMISSIS____ insieme ai figli maggiorenni ____OMISSIS____.

Ai debitori l'immobile è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del Notaio Dott. Saro Di Trapani del 09/09/1996, n. 42424 di Rep., n. 16318 di Racc., trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 12/09/1996 ai nn. 13770/11150 (v. *Allegato 12*).

Si rileva da ultimo il ricongiungimento di usufrutto avvenuto in data 20/04/2011 in seguito alla morte di ____OMISSIS____, tramite il quale gli esecutivi acquisivano il diritto di piena proprietà.

QUESITO A.IV (Esistenza di formalità a carico dell'acquirente)

Dalla documentazione in atti non si evince l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente.

QUESITO A2.V (Esistenza di formalità che saranno cancellate)

Dalla documentazione in atti risulta che sull'immobile in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 04/04/2023 – Registro Generale n. 6598, Registro Particolare n. 5021 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 735 del 27/02/2023, a favore di PRINCIPIO SPV S.R.L., con sede a Milano (MI) in Via San Prospero n. 4, C.F. 12112280966, contro ____OMISSIS____, e ____OMISSIS____.

Come riferito in sede di sopralluogo dalla Ditta esecutata (v. *Allegato 1*), l'edificio condominiale cui l'immobile in oggetto fa parte risulta sprovvisto di apposite tabelle millesimali; la sopracitata Ditta riferiva altresì di non essere in grado di quantificare in maniera univoca le ordinarie spese condominiali, e che le stesse risultano abitualmente saldate di comune accordo con i rimanenti condomini. Non risultavano altresì deliberate eventuali spese condominiali straordinarie, né somme da versare scadute.

QUESITO A2.VI – A2.VII (Verifica della regolarità edilizia e urbanistica)

Dalla documentazione prodotta dal Comune di Melilli e Priolo Gargallo, di cui alle istanze di accesso agli atti del 18/05/2023, si evince che l'edificio cui l'immobile in oggetto fa parte è stato realizzato in forza del progetto approvato dal Comune di Melilli in data 26/01/1963, intestato alla Ditta ____OMISSIS____ (v. *Allegato 17*); risulta altresì rilasciato il certificato di abitabilità da parte del Comune di Melilli (v. *Allegato 18*).

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Priolo Gargallo in data 16/06/2023 (v. *Allegato 16*), a seguito di specifica istanza del 18/05/2023 prot. n. 15121, si evince che l'area in cui sorge l'edificio condominiale, cui l'immobile oggetto di pignoramento fa parte, ricade in **Zona "B"** di P.R.G. (abitato completamente edificato), in minima parte nella **viabilità urbana esistente di piano**, nonché all'interno della **fascia di rispetto di mt 200 dagli impianti di captazione idrica**.

Dal confronto tra gli elaborati progettuali autorizzati di cui al progetto approvato del 26/01/1963, e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rilevano le seguenti difformità:

- Chiusura dell'originaria porta d'ingresso nel vano scala condominiale e conseguente apertura su altra parete interna;
- Divisione dell'originaria unità abitativa a piano terra mediante realizzazione di parete divisoria interna;
- Modifiche da finestra a porta finestra delle aperture prospicienti sul pozzo luce;
- Realizzazione di nuove tramezzature interne per la formazione del bagno e lavanderia, nonché rimozione dell'originaria partizione tra l'ambiente cucina e pranzo;
- Costruzione di un volume accessorio adibito a ripostiglio in corrispondenza del pozzo luce.

Le difformità sopra rilevate potranno essere regolarizzate, nel complesso, a mezzo di pratica edilizia ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, recepito dalla L.R. 16/2016, previo parere di competenza da parte del Genio Civile di Siracusa per l'esecuzione di opere strutturali; per la realizzazione del volume accessorio in corrispondenza del pozzo luce si prevede invece il relativo smantellamento. Il costo complessivo stimato per la regolarizzazione è di € 5.000,00.

QUESITO A2.VIII (Attestato di prestazione energetica)

L'immobile in oggetto risultava sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica, pertanto si è proceduto alla relativa redazione (v. *Allegato 14*); **la classe energetica è "E"**.

QUESITO A2.IX (Valutazione dei beni)

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento viene effettuata mediante due differenti criteri di stima:

- Metodo sintetico comparativo;
- Metodo per capitalizzazione dei redditi.

Entrambi i metodi di stima prevedono il preventivo calcolo della superficie commerciale del bene: essa è determinata come la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, e della quota parte delle eventuali superfici di pertinenza quali ad esempio balconi, terrazzi o corti.

Si riporta nel seguito la tabella riepilogativa con il calcolo della superficie commerciale, escludendo dal conteggio il locale ripostiglio oggetto di smantellamento ai fini della regolarizzazione urbanistica:

	Vano	Superficie utile [mq]	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale [mq]
Appartamento (piano terra)	Camera	19,09	100%	19,09
	Cucina-ingresso	19,04	100%	19,04
	WC	2,00	100%	2,00
	Lavanderia	0,88	100%	0,88
	Muri interni e perimetrali	11,45	100%	11,45
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:				52,46

Stima del bene con metodo sintetico comparativo

Il metodo di stima sintetico comparativo prevede la ricerca e il successivo confronto dei valori riportati sui principali volumi di quotazione immobiliare; di regola si ricorre alla comparazione di più

quotazioni immobiliari al fine di ottenere, tramite la loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possano caratterizzare il bene in oggetto. Una volta determinata la quotazione al mq. di riferimento, il valore del bene è ottenuto moltiplicando quest'ultima per la superficie commerciale.

Si precisa che i dati riportati nel seguito sono stati reperiti consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed effettuando un'apposita indagine di mercato condotta in due distinte agenzie immobiliari operanti sul luogo.

- | | |
|---|-------------|
| <p>1. Valore desunto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate
Anno 2022, 2° Semestre: 620,00 - 930,00 €/mq
Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche,
nonché dello stato di conservazione dei beni, si assume il
seguinte valore di mercato:</p> | 650,00 €/mq |
| <p>2. Valore Agenzia Immobiliare n. 1:</p> | 600,00 €/mq |
| <p>3. Valore Agenzia Immobiliare n. 2:</p> | 700,00 €/mq |

Da cui si ricava:

Valore medio a metro quadrato: 650,00 €/mq

Valore complessivo del bene: 650,00 €/mq x 52,46 mq = € 34.099,00

Stima del bene con metodo per capitalizzazione dei redditi

Il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi prevede la valutazione di un immobile sulla base della sua capacità reddituale.

Il valore di mercato dell'immobile, V_m , è fornito dalla seguente espressione:

$$V_m = R_n / r$$

Essendo:

- R_n il reddito netto annuo ricavato dalla locazione dell'immobile, ottenuto a partire dal reddito lordo R_l sottraendo le spese a carico della proprietà (nel caso in esame assunte pari al 35% del canone annuo di locazione);
- r il tasso di capitalizzazione.

Consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2022, 2° Semestre), si ricavano i seguenti valori di locazione (€/mq x mese): min. = 2,80 ; max. = 4,20.

In relazione alle caratteristiche del bene, nonché alla sua capacità reddituale, si assume un valore di locazione pari a: **3,30 €/mq x mese.**

Utilizzando il valore scelto si ricava:

- Reddito lordo annuo: $R_l = 3,30 \text{ €/mq} \times 52,46 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = € 2.077,42$
- Spese medie annue: $€ 2.077,42 \times 35\% = € 727,09$
- Reddito netto annuo: $R_n = € 2.077,42 - € 727,09 = € 1.350,33$

Impiegando un tasso di capitalizzazione pari al 3%, si ricava il seguente valore di mercato:

Valore complessivo del bene: € 1.350,33 / 0,03 = € 45.011,00.

Conclusioni

Le valutazioni precedentemente effettuate hanno condotto ai seguenti risultati:

Valore di mercato con metodo sintetico comparativo:	€ 34.099,00
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	€ 45.011,00

Dalle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato è pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con i due differenti metodi di stima:

$$(\text{€ } 34.099,00 + \text{€ } 45.011,00) / 2 = \text{€ } 39.555,00$$

A cui vanno sottratti i costi di regolarizzazione stimati in precedenza, pari a complessivi € 5.500,00

$$\text{€ } 39.555,00 - \text{€ } 5.500,00 = \text{€ } 34.055,00$$

Che arrotondato conduce al **valore finale del bene:**

€ 35.000,00

***** LOTTO B *****

QUESITO B2.I (Individuazione dei beni componenti il lotto)

Il lotto di vendita individuato è costituito dai seguenti immobili:

- **8/9 di Abitazione sita in Priolo Gargallo (SR)** in Via Salso n. 46, piano primo, riportata in catasto al **Fg. 79 p.lla 206 sub. 3**, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale 90 mq, rendita Euro 258,23.

Trattasi in particolare di un appartamento destinato civile abitazione facente parte di un fabbricato con più proprietà articolato su complessive due elevazioni fuori terra; il bene in oggetto è sito a primo piano con ingresso da Via Salso in corrispondenza del civico n. 46, ed è accessibile tramite vano scala interno. Catastalmente con il medesimo subalterno è altresì associata una porzione del lastrico solare di copertura dell'edificio, accessibile per mezzo del medesimo vano scala. Nell'insieme l'edificio confina a Est con Via Salso, e sui rimanenti lati con fabbricati di proprietà Altra Ditta; la struttura portante è in muratura con solai in latero cemento e copertura piana calpestabile.

Come riferito in sede di sopralluogo dalla Ditta eseguita (v. *Allegato I*), l'edificio nel complesso risulta sprovvisto di apposite tabelle millesimali.

Le coordinate G.P.S. del compendio pignorato sono: E = 15,18686 ; N = 37,14924.

Dal confronto tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rileva un ampliamento per l'aggiunta di un corpo accessorio realizzato in corrispondenza del pozzo luce ed adibito a lavanderia; come meglio descritto nel seguito, ai fini della regolarizzazione urbanistica, per tale manufatto si prevede lo smantellamento, pertanto non si ritiene di procedere all'aggiornamento catastale (l'eventuale costo annesso, relativo alla redazione di pratica DOCFA, sarebbe stimato in € 500,00).

QUESITO B2.II (Descrizione dei beni)

L'immobile è costituito da un appartamento per civile abitazione sito a primo piano, il cui accesso avviene dal civico n. 46 di Via Salso per mezzo di vano scala condominiale; esso è censito in catasto al Fg. 79 p.lla 206 sub. 3 in testa agli esecutati OMISSIS, per la quota di 4/9, e OMISSIS per la quota di 4/9.

L'immobile si sviluppa in un'ambiente soggiorno-ingresso, una cucina con balcone, un bagno, una lavanderia, due camere, un ripostiglio e un corridoio, il tutto per una superficie lorda complessiva pari a circa 102 mq. La cucina riceve aria e luce diretta da Via Salso, mentre i rimanenti vani principali dal pozzo luce interno; l'altezza interna dei locali è pari a 2,80 m.

La struttura portante dell'edificio, cui l'immobile in oggetto fa parte, è in muratura con solai in latero cemento e copertura piana calpestabile.

I pavimenti interni dell'unità immobiliare in oggetto sono realizzati con piastrelle, e le pareti sono rifinite con intonaco civile di tipo tradizionale, con rivestimenti in ceramica in corrispondenza del bagno, lavanderia e angolo cottura in cucina. Si rilevano locali tracce di umidità sulle pareti del bagno. Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico del tipo sottotraccia, idrico e fognario; l'impianto di climatizzazione è costituito da pompe di calore.

La porzione di lastrico solare individuata con il medesimo sub. 3 risulta accessibile per mezzo del vano scala interno condominiale, e non presenta opere di divisione atte a materializzare i relativi confini; l'estensione desumibile dagli atti catastali è di circa 40 mq.

Le finiture esterne del fabbricato condominiale sono del tipo tradizionale e si presentano in sufficiente stato di conservazione, con locali porzioni di intonaco degradato (v. *Allegato 3*).

QUESITO B2.III (Stato di possesso degli immobili e titolo di provenienza)

In sede di sopralluogo si è potuto rilevare come l'immobile oggetto di pignoramento sia abitato dalla Ditta esecutata Sig.ra ____OMISSIS____ insieme ai figli maggiorenni ____OMISSIS____.

Ai debitori l'immobile è pervenuto in virtù di successione in morte di ____OMISSIS____, registrata il 20/10/1995 al n. di rep. 161/340 e trascritta il 06/03/1996 ai nn. 3403/2690, del successivo atto di compravendita del Notaio Dott. Saro Di Trapani del 09/09/1996, n. 42424 di Rep., n. 16318 di Racc., trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 12/09/1996 ai nn. 13771/11151, ed infine dell'atto di cessione di diritti reali e divisione del Notaio Dott. Giuseppe Minniti del 14/05/2007, n. 57952 di Rep., n. 12324 di Racc., trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 14/06/2007 ai nn. 14667/9366 e 14666/9365 (v. *Allegati 12-13*).

Si rileva da ultimo il ricongiungimento di usufrutto avvenuto in data 20/04/2011 in seguito alla morte di ____OMISSIS____, tramite il quale gli esecutivi acquisivano il diritto di piena proprietà.

QUESITO B.IV (Esistenza di formalità a carico dell'acquirente)

Dalla documentazione in atti non si evince l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente.

QUESITO B2.V (Esistenza di formalità che saranno cancellate)

Dalla documentazione in atti risulta che sull'immobile in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 04/04/2023 – Registro Generale n. 6598, Registro Particolare n. 5021 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 735 del 27/02/2023, a favore di PRINCIPIO SPV S.R.L., con sede a Milano (MI) in Via San Prospero n. 4, C.F. 12112280966, contro ____OMISSIS____, e ____OMISSIS____.

Come riferito in sede di sopralluogo dalla Ditta esecutata (v. *Allegato 1*), l'edificio condominiale cui l'immobile in oggetto fa parte risulta sprovvisto di apposite tabelle millesimali; la sopracitata Ditta riferiva altresì di non essere in grado di quantificare in maniera univoca le ordinarie spese condominiali, e che le stesse risultano abitualmente saldate di comune accordo con i rimanenti condomini. Non risultavano altresì deliberate eventuali spese condominiali straordinarie, né somme da versare scadute.

QUESITO B2.VI – B2.VII (Verifica della regolarità edilizia e urbanistica)

Dalla documentazione prodotta dal Comune di Melilli e Priolo Gargallo, di cui alle istanze di accesso agli atti del 18/05/2023, si evince che l'edificio cui l'immobile in oggetto fa parte è stato realizzato in forza del progetto approvato dal Comune di Melilli in data 26/01/1963, intestato alla Ditta ____OMISSIS____ (v. *Allegato 17*); risulta altresì rilasciato il certificato di abitabilità da parte del Comune di Melilli (v. *Allegato 18*).

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Priolo Gargallo in data 16/06/2023 (v. *Allegato 16*), a seguito di specifica istanza del 18/05/2023 prot. n. 15121, si evince che l'area in cui

sorge l'edificio condominiale, cui l'immobile oggetto di pignoramento fa parte, ricade in **Zona "B"** di P.R.G. (abitato completamente edificato), in minima parte nella **viabilità urbana esistente di piano**, nonché all'interno della **fascia di rispetto di mt 200 dagli impianti di captazione idrica**.

Dal confronto tra gli elaborati progettuali autorizzati di cui al progetto approvato del 26/01/1963, e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rilevano le seguenti difformità:

- Rimozione di un tramezzo divisorio nella cucina;
- Costruzione di un volume accessorio adibito a lavanderia in corrispondenza del pozzo luce;
- Modifica e chiusura di due aperture prospicienti sul pozzo luce;
- Modifica delle partizioni interne in corrispondenza dell'attuale bagno e camera;
- Realizzazione di differente confine con l'adiacente unità immobiliare ubicata al medesimo piano e distinta al sub. 4, comportante anche la formazione di un locale ripostiglio e nel complesso una differente sagoma in pianta dell'immobile in oggetto;
- Chiusura di un'apertura nell'attuale vano cucina.

Le difformità sopra rilevate potranno essere regolarizzate, nel complesso, a mezzo di pratica edilizia ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, recepito dalla L.R. 16/2016, previo parere di competenza da parte del Genio Civile di Siracusa per l'esecuzione di opere strutturali; per la realizzazione del volume accessorio in corrispondenza del pozzo luce si prevede invece il relativo smantellamento. Il costo complessivo stimato per la regolarizzazione è di € 8.000,00.

QUESITO B2.VIII (Attestato di prestazione energetica)

L'immobile in oggetto risultava sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica, pertanto si è proceduto alla relativa redazione (v. *Allegato 15*); **la classe energetica è "E"**.

QUESITO B2.IX (Valutazione dei beni)

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento viene effettuata mediante due differenti criteri di stima:

- c) Metodo sintetico comparativo;
- d) Metodo per capitalizzazione dei redditi.

Entrambi i metodi di stima prevedono il preventivo calcolo della superficie commerciale del bene: essa è determinata come la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, e della quota parte delle eventuali superfici di pertinenza quali ad esempio balconi, terrazzi o corti.

Si riporta nel seguito la tabella riepilogativa con il calcolo della superficie commerciale, escludendo dal conteggio il locale ripostiglio oggetto di smantellamento ai fini della regolarizzazione urbanistica, nonché la pertinenza del lastrico solare:

	Vano	Superficie utile [mq]	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale [mq]
Appartamento (primo piano)	Cucina	23,25	100%	23,25
	Balcone	3,06	30%	0,92
	Soggiorno-ingresso	17,35	100%	17,35
	WC	5,01	100%	5,01
	Camera	7,82	100%	7,82
	Corridoio	5,57	100%	5,57
	Camera	17,52	100%	17,52
	Ripostiglio	2,57	100%	2,57
	Muri interni e perimetrali	16,58	100%	16,58
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:				96,59

Stima del bene con metodo sintetico comparativo

Il metodo di stima sintetico comparativo prevede la ricerca e il successivo confronto dei valori riportati sui principali volumi di quotazione immobiliare; di regola si ricorre alla comparazione di più quotazioni immobiliari al fine di ottenere, tramite la loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possano caratterizzare il bene in oggetto. Una volta determinata la quotazione al mq. di riferimento, il valore del bene è ottenuto moltiplicando quest'ultima per la superficie commerciale.

Si precisa che i dati riportati nel seguito sono stati reperiti consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed effettuando un'apposita indagine di mercato condotta in due distinte agenzie immobiliari operanti sul luogo.

- | | |
|---|-------------|
| 4. Valore desunto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate
Anno 2022, 2° Semestre: 620,00 - 930,00 €/mq
Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche,
nonché dello stato di conservazione dei beni, si assume il
seguito valore di mercato: | 650,00 €/mq |
| 5. Valore Agenzia Immobiliare n. 1: | 700,00 €/mq |
| 6. Valore Agenzia Immobiliare n. 2: | 750,00 €/mq |

Da cui si ricava:

Valore medio a metro quadrato: 700,00 €/mq

Valore complessivo del bene: 700,00 €/mq x 96,59 mq = € 67.613,00

Stima del bene con metodo per capitalizzazione dei redditi

Il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi prevede la valutazione di un immobile sulla base della sua capacità reddituale.

Il valore di mercato dell'immobile, V_m , è fornito dalla seguente espressione:

$$V_m = R_n / r$$

Essendo:

- R_n il reddito netto annuo ricavato dalla locazione dell'immobile, ottenuto a partire dal reddito lordo R_l sottraendo le spese a carico della proprietà (nel caso in esame assunte pari al 35% del canone annuo di locazione);
- r il tasso di capitalizzazione.

Consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2022, 2° Semestre), si ricavano i seguenti valori di locazione (€/mq x mese): min. = 2,80 ; max. = 4,20.

In relazione alle caratteristiche del bene, nonché alla sua capacità reddituale, si assume un valore di locazione pari a: **3,50 €/mq x mese**.

Utilizzando il valore scelto si ricava:

- Reddito lordo annuo: $R_l = 3,50 \text{ €/mq} \times 96,59 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 4.056,78$
- Spese medie annue: $\text{€ } 4.056,78 \times 35\% = \text{€ } 1.419,87$
- Reddito netto annuo: $R_n = \text{€ } 4.056,78 - \text{€ } 1.419,87 = \text{€ } 2.636,91$

Impiegando un tasso di capitalizzazione pari al 3%, si ricava il seguente valore di mercato:

Valore complessivo del bene: € 2.636,91 / 0,03 = € 87.897,00.

Conclusioni

Le valutazioni precedentemente effettuate hanno condotto ai seguenti risultati:

Valore di mercato con metodo sintetico comparativo:	€ 67.613,00
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	€ 87.897,00

Dalle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato è pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con i due differenti metodi di stima:

$$(\text{€ } 67.613,00 + \text{€ } 87.897,00) / 2 = \text{€ } 77.755,00$$

A cui vanno sottratti i costi di regolarizzazione stimati in precedenza, pari a complessivi € 8.000,00

$$\text{€ } 77.755,00 - \text{€ } 8.000,00 = \text{€ } 69.755,00$$

Che arrotondato conduce al **valore finale del bene: € 70.000,00**

QUESITO B2.X (Valore della sola quota)

Dalla nota di trascrizione in atti del 04/04/2023 – Registro Generale n. 6598, Registro Particolare n. 5021 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 735 del 27/02/2023, l'immobile in oggetto risulta posto a pignoramento per la quota di 8/9, e **non risulta divisibile**.

Il valore della sola quota oggetto di procedura è quindi pari a:

€ 70.000,00 x 8/9 = € 62.222,00

***** CONCLUSIONI *****

Si riporta nel seguito una sintesi dei valori di stima ricavati per ciascun lotto di vendita:

LOTTO	IMMOBILE	VALORE DI STIMA	QUOTA PIGNORATA	VALORE IN QUOTA
A	Abitazione sita in Priolo Gargallo (SR) in Via Salso n. 46, piano terra, in catasto al Fg. 79 p.lla 206 sub. 1	€ 35.000,00	1/1	€ 35.000,00
B	Abitazione sita in Priolo Gargallo (SR) in Via Salso n. 46, primo piano, in catasto al Fg. 79 p.lla 206 sub. 3	€ 70.000,00	8/9	€ 62.222,00

Noto, 11/08/2023

IL TECNICO
ING. VINCENZO AMATO

Allegati

1. Verbale di sopralluogo dell'esperto stimatore del 22/05/2023
2. Documentazione fotografica Lotto "A"
3. Documentazione fotografica Lotto "B"
4. Planimetria del bene Lotto "A"
5. Planimetria dei beni Lotto "B"
6. Planimetria catastale Lotto "A"
7. Planimetria catastale Lotto "B"
8. Estratto di mappa
9. Elaborato planimetrico prot. n. SR0150641 del 07/12/2006
10. Visure catastali dei beni
11. Visure catastali storiche dei beni
12. Atto di compravendita del 09/09/1996
13. Atto di cessione diritti reali e divisione del 14/05/2007
14. Attestato di prestazione energetica Lotto "A"
15. Attestato di prestazione energetica Lotto "B"
16. Certificato di destinazione urbanistica del 16/06/2023
17. Progetto approvato Comune di Melilli del 26/01/1963
18. Abitabilità Comune di Melilli
19. Attestazione di invio perizia alle parti