

# TRIBUNALE DI SIRACUSA

***ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 453/2014 R.G.***

Promossa da: Italfondario S.p.a.

Contro: [REDACTED]

***CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO***  
**STIMA DEI BENI PIGNORATI**

Siracusa, 8 febbraio 2016

il C.T.U.:  
Dr. Arch. Sonia Di Giacomo



## INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag. 3
3. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	pag. 5
4. Divisibilità dei beni	pag. 5

### **Sezione 1 - Appartamento**

5. Descrizione	pag. 6
6. Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag. 13
7. Proprietà e stato di possesso del bene	pag. 14
8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 15
9. Stima dell'appartamento	pag. 17

### **Sezione 2 - Box auto**

10. Descrizione	pag. 18
11. Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag. 20
12. Proprietà e stato di possesso del bene	pag. 21
13. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 22
14. Stima del box auto	pag. 24

## ALLEGATI

Allegato A: verbale di sopralluogo e lettere inviate dal C.T.U.

Allegato B: documentazione catastale

Allegato C: documentazione rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune di Siracusa

Allegato D: copia atto di provenienza del bene

Allegato E: copia attestazione di prestazione energetica



## 1. PREMESSA

Nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare N°453/2014 Reg. Esec. Imm., l'ill.mo Giudice delle Esecuzioni, [REDACTED], mi ha conferito l'incarico di stimare i beni pignorati di proprietà dei sig.ri [REDACTED] a favore dell'istituto bancario Italfondario S.p.a..

Per l'effettuazione dell'incarico, in ottemperanza a quanto richiesto dal Giudice nell'atto di conferimento dell'incarico, ho innanzitutto verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.. Successivamente, con istanza trasmessa all'ufficio competente, ho richiesto le informazioni necessarie per valutare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Infine ho acquisito la documentazione catastale.

In data 6 febbraio 2016, previo avviso dato alle parti a mezzo pec e R.A.R., ho effettuato un sopralluogo presso gli immobili pignorati, a cui ha partecipato solo l'esecutata, s [REDACTED], comproprietaria degli immobili.

## 2. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

L'avv. [REDACTED] [REDACTED], procuratore dell'istituto bancario creditore, ha depositato telematicamente, la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale relativa agli immobili pignorati in cui sono elencati i dati catastali degli immobili, la presenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni e ogni altra informazione utile ai sensi dell'art. 567 del c.p.c..

La relazione di cui sopra è stata redatta dal dott. [REDACTED], Notaio in Messina, con studio in via Lepanto n. 7.

Dall'atto di pignoramento del 11.11.2014, notificato dal Tribunale di Siracusa, trascritto in data 20 novembre 2014, ai nn. 18637/13151, a favore della Italfondario S.p.a, risulta che gli esecutati sono proprietari per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, dei seguenti immobili:

- 1) abitazione di tipo economico, via Salvatore Nanna n. 3, piano quarto scala B, edificio B distinto con il numero interno dieci, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 32 part. 1358 sub. 48, vani 6, cat. A/3;
- 2) autorimessa sita in Siracusa, via Salvatore Nanna n. 3, piano terra scala B, edificio B distinto con il numero interno trentacinque, di mq 15 circa, identificata al Catasto fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 32 part. 1358 sub. 143, cat. C/6.



La relazione di visura ipocatastale certifica, invece, che esistono nel ventennio anteriore alla trascrizione del citato pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **iscrizione n. 2015/397 del 25/01/2008**, nascente da atto di mutuo in notaio [REDACTED] - Mutuo di euro 140.000, durata 30 anni, Ipoteca di euro 210.000,00 sull'intera piena proprietà degli immobili in oggetto.

A favore: Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino, C.F.: 00799960158.

Contro: [REDACTED]

- **trascrizione n. 18637/13151, del 20/11/2014**, nascente da pignoramento n. 462 del 11/11/2014 - Tribunale di Siracusa - Gravante sull'intera piena proprietà degli immobili in oggetto.

A favore: Italfondiaro S.p.a. con sede in Roma, C.F.: 00399750587.

Contro: [REDACTED]



**3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

I beni pignorati siti in Siracusa, via Salvatore Nanna n. 3, sono attualmente identificati al catasto fabbricati del Comune di Siracusa, con i seguenti dati:

**Appartamento**

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
32	1358	48	1	A/3	3	6 vani	114 mq escluse aree coperte	Euro 557,77
Intestati: [REDACTED]								

**Garage**

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
32	1358	143	1	C/6	3	15 mq	Euro 77,47
Intestati: [REDACTED]							

Evidenzio che i dati specificati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportati nella documentazione catastale.

**4. DIVISIBILITA' DEI BENI.**

Il Giudice per l'esecuzione ha chiesto di valutare l'opportunità di formare più lotti di vendita dei beni pignorati, provvedendo eventualmente al frazionamento degli stessi.

Nel caso in esame l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento e da un garage, dunque facilmente divisibili a seguito di frazionamento catastale.

I costi per il frazionamento di cui sopra sono stimati forfettariamente in 500 euro ed includono spese tecniche, imposte, diritti di segreteria e catastali.



## **SEZIONE 1 - APPARTAMENTO**

### **5. DESCRIZIONE**

In data 6 febbraio 2016 ho eseguito un sopralluogo al fine di poter descrivere lo stato attuale dell'appartamento e valutare la conformità o meno dello stesso alla planimetria ufficiale.

Nel corso della visita ho appurato che la configurazione attuale dell'appartamento è, in linea di massima, rispondente alla planimetria catastale prodotta dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, riportata in allegato B.

Lo stabile in cui ricade l'appartamento, fa parte di un complesso residenziale, interamente recintato, denominato "Chorisia Residence", avente una superficie complessiva di circa 5.500 mq, in cui ricadono tre blocchi edilizi, spazi destinati a verde e 104 posti macchina distribuiti nell'intera area in modo da essere utilizzati dalle tre palazzine. L'accesso al complesso residenziale avviene attraverso il cancello posto sulla via Salvatore Nanna e contraddistinto con il civico n. 3 (foto n. 1).

L'intervento edilizio fu eseguito, a metà degli anni '80, dalla Società Cooperativa Edilizia ANIA a r.l., per la realizzazione di alloggi non di lusso ai sensi del D.M. 22/08/1969, finalizzati ad essere ceduti a soggetti aventi tutti i "requisiti soggettivi" richiamati dal D.L. 31/12/1980 n. 693 ed in generale richiesti dalle vigenti leggi per le assegnazioni ai soci da parte di Cooperative a contributo erariale.

Il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato, è costituito da sette piani fuori terra, ha copertura a terrazzo praticabile, struttura in cemento armato e solai in latero cemento (vd. foto dalla n. 2, 3 e 4).

L'accesso all'appartamento pignorato, ubicato al piano quarto della palazzina B, avviene attraverso il corpo scala B che è anche dotato di ascensore (vd. foto n. 5).

Le coordinate G.P.S. del bene sono le seguenti: 37°6'12" N - 15°17'34"E.

L'appartamento ha uno sviluppo planimetrico pressoché rettangolare, una superficie di circa 95 mq e due balconi, la cui superficie complessiva è di circa 12 mq, aventi affaccio sull'area di pertinenza del complesso residenziale.

Allo stato attuale l'appartamento è composto di un soggiorno, due camere da letto, due servizi igienici, una cucina ed un piccolo ripostiglio (vd. foto dalla n. 6 alla n. 10).

Tutti i vani sono direttamente illuminati dall'esterno ad eccezione del doppio servizio (vedi planimetria e foto riportate nel seguito).

Le finiture interne sono di categoria media, in particolare nell'appartamento sono stati



utilizzati i seguenti materiali: pavimenti in monocottura, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in lamierino zincato senza vetrocamera, porta d'ingresso in legno tamburato. Inoltre l'immobile ha impianto elettrico e idrico risalenti all'epoca di costruzione ed è dotato d'impianto di riscaldamento a metano.

Nel corso del sopralluogo non sono stati rilevati, all'interno dell'appartamento, problemi di umidità o di altra natura.

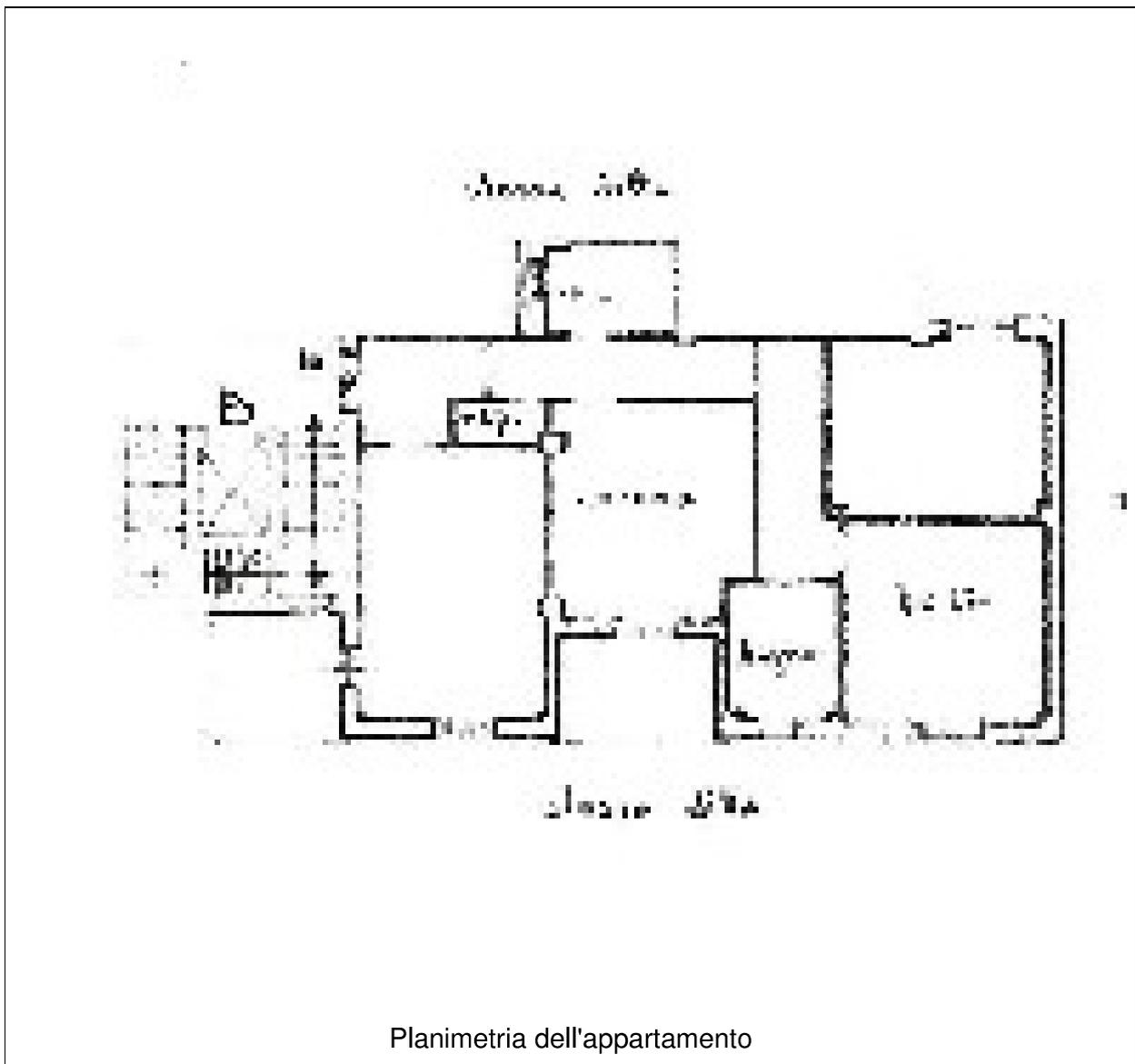




FOTO N.1 – Cancello d'ingresso al complesso condominiale



FOTO N.2 – Vista esterna della palazzina angolo nord-ovest





FOTO N.3 – Prospetto lato nord della palazzina



FOTO N.4 – Prospetto lato ovest della palazzina



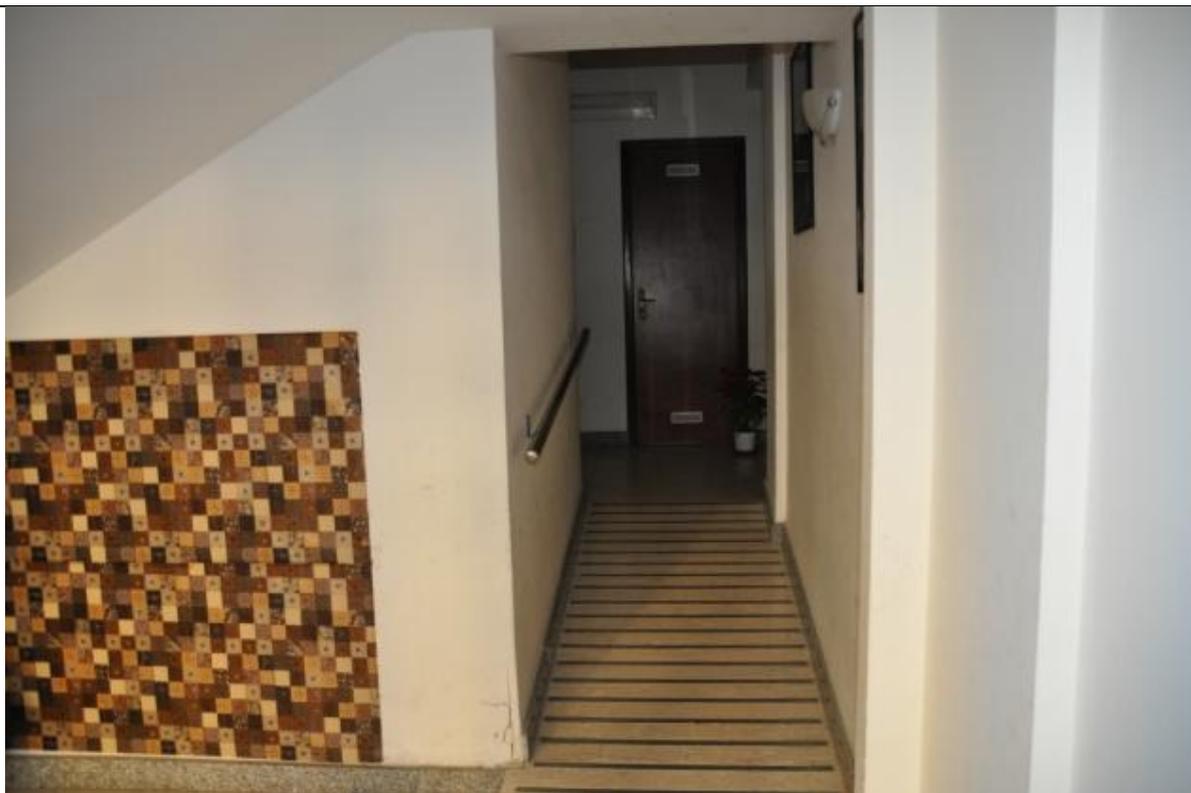


FOTO N. 5 – Androne scala B



FOTO N. 6 – Soggiorno





FOTO N.7 – Bagno



FOTO N.8 – Cucina





FOTO N.9 – Camera da letto



FOTO N.10 – Corridoio-ingresso



## 6. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

L'immobile pignorato fa parte di una struttura edilizia che ricade, nel vigente Piano Paesaggistico, in zona vincolata denominata 10d – Aree urbanizzate – Paesaggi urbani compatti.

Il fabbricato, inoltre, ricade in zona B2.2 - Aree sature di edilizia residenziale pubblica da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici, nel vigente P.R.G. (Supplemento Ordinario GURS del 28/09/2007 n.46).

Produco in allego C alla presente relazione, lo stralcio del P.R.G. e le norme tecniche di attuazione, nonché lo stralcio del Piano Paesistico e le opere che non sono consentite in tale zona.

Al fine di valutare la conformità urbanistica dell'immobile, in data 1 febbraio 2016, ho trasmesso, all'ufficio urbanistica del Comune di Siracusa, apposita istanza, riportata in allegato A, in cui ho chiesto tutte le informazioni utili ai fini del mandato peritale, evidenziando, al fine di facilitare la ricerca della documentazione richiesta, che l'immobile è pervenuto agli attuali proprietari con **atto di assegnazione del 1989 da potere della "Società cooperativa edilizia ANIA a r.l."** .

A seguito della sopracitata istanza, l'Ufficio tecnico mi ha prodotto solo il Certificato di agibilità, rilasciato il 23.12.2009 dal Comune di Siracusa – Settore Pianificazione ed Edilizia Privata e mi ha verbalmente comunicato che, dalle ricerche effettuate negli archivi comunali, il fascicolo relativo all'immobile oggetto della procedura, contenente la documentazione facente parte della concessione edilizia n. 529 del 15/03/1982, pratica edilizia n. 16360 nonché la variante del 12/05/1987, non è stato ritrovato.

Per quanto sopra, ho eseguito le valutazioni tecniche riguardanti la regolarità del bene, sulla base della documentazione in mio possesso.

Tenuto conto che:

- nell'atto di assegnazione del 1989 è riportato che le unità immobiliari cedute sono state realizzate in conformità alla concessione edilizia 529 del 15 marzo 1982, pratica edilizia n. 16360;
- il certificato di agibilità che il Comune di Siracusa ha rilasciato per alcuni degli appartamenti del complesso condominiale, il 23.12.2009, attesta che è stata *accertata la conformità al progetto approvato in seguito a sopralluogo tecnico eseguito in data 18-21-23-25 e 30 maggio 2007*;
- nel corso dei sopralluoghi eseguiti ho riscontrato la conformità dello stato attuale



dell'appartamento alla planimetria catastale, ritengo, malgrado non abbia potuto riscontrare la conformità dello stato dei luoghi al progetto approvato, che l'immobile pignorato è da considerare regolarmente autorizzato. Evidenzio inoltre che, ai sensi della Legge regionale n. 4 del 2003, la chiusura del balcone accessibile dal vano cucina, non deve essere considerata opera abusiva poiché l'affaccio non è prospiciente la pubblica via.

Chiarisco inoltre che il certificato di agibilità, rilasciato dal Comune di Siracusa il 23.12.2009 e prodotto in allegato C, esclude l'appartamento di proprietà degli esecutati.

Per quanto attiene l'attestazione di prestazione energetica, ho provveduto alla redazione di tale documento ai sensi dell'art.6 del d.lgs.192/2005, prodotto in allegato E alla presente relazione, poiché l'immobile non ne era in possesso.

## **7. PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO DEL BENE.**

### Proprietà.

Sulla base di quanto attestato nel certificato notarile in atti, redatto dal dott. [REDACTED], notaio in Messina, in data 22 dicembre 2014, risulta che i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sono proprietari, per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, dell'appartamento pignorato.

Nel citato atto notarile è riportata la storia del ventennio che si trascrive nel seguito.

- Ai sig.ri [REDACTED] l'immobile era pervenuto giusto atto di vendita in [REDACTED] del 26/02/2007 trascritto il 5/03/2007 ai nn. 5815/3710, da potere [REDACTED]  
[REDACTED]
- Ai Sig.ri [REDACTED] la proprietà superficiale dell'immobile in oggetto era pervenuta giusto atto di vendita in Notar [REDACTED] [REDACTED] trascritto l'1/08/2001 ai nn. 12557/10047, da potere di [REDACTED]  
[REDACTED].
- Ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], la proprietà superficiale dell'immobile in oggetto era pervenuta giusto atto di assegnazione in Notar [REDACTED] trascritto il 26/08/1989 ai nn. 14662/11598, da potere di Società Cooperativa Edilizia Ania a r.l. con sede in Siracusa.



Possesso del bene.

Nel corso del sopralluogo ho appurato che attualmente il possesso dell'immobile è in capo all'esecutata che vi risiede abitualmente con i propri figli.

Limiti di proprietà e di comproprietà.

Secondo quanto stabilito nel regolamento di condominio, allegato all'atto di assegnazione di cui sopra, sono di proprietà e di uso comune di tutti i condomini: il terreno sul quale sorge il complesso ed il relativo sottosuolo, il muro che lo delimita, il cancello d'ingresso, il cortile e tutte le opere decorative, gli impianti e le attrezzature sportive, l'impianto elettrico d'illuminazione, la fognatura, l'impianto idrico limitatamente al casotto fino al vano autoclave.

Sono invece di proprietà e di uso comune dei relativi assegnatari le palazzine denominate A, B e C, comprendenti, queste ultime: i muri maestri, gli androni, i pianerottoli e le terrazze, nonché gli impianti dell'autoclave, gli impianti idrici sino all'ingresso degli appartamenti e quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

Quote di proprietà

Sempre secondo quanto stabilito nel regolamento di condominio, allegato all'atto di assegnazione, l'entità delle singole quote di proprietà di ciascun condomino, espresse in millesimi, è contenuta nella tabella allegata al regolamento.

## **8. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE**

L'immobile è gravato dalle formalità pregiudizievoli elencate nel secondo paragrafo.

Evidenzio che, gli oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita riguardano la trascrizione del pignoramento oggetto di causa e l'iscrizione inerente l'ipoteca. Per quanto riguarda la trascrizione essa potrà essere cancellata, a conclusione della procedura di esecuzione, previo pagamento di 267,00 euro.

Per quanto attiene invece l'ipoteca, la stessa potrà essere cancellata previo pagamento di 94,00 euro per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale di vendita del bene.

Evidenzio inoltre che dall'atto di assegnazione, redatto dal notaio [REDACTED], risulta che il Comune di Siracusa ha stipulato una convenzione con la Cooperativa, ai sensi della legge 865/71, con la quale ha concesso, alla stessa, il diritto di superficie sul lotto di terreno sul quale sono state realizzate le unità immobiliari cedute,



per la durata di 99 anni rinnovabili ai sensi dell'art.12 della stessa legge, e si è inoltre obbligato a sottostare a tutte le obbligazioni derivanti dalle norme sull'edilizia economica e popolare.

Sulla base delle informazioni acquisite presso il Comune di Siracusa, non risultano altre formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

Altre informazioni utili per l'acquirente

Al fine di una maggiore comprensione di quanto rientri nella proprietà dell'immobile pignorato evidenzio che il Regolamento del condominio, allegato all'atto stipulato nel 1989, all'art. 3 stabilisce i limiti di proprietà e di comproprietà. In particolare:

- sono di proprietà e di uso comune ed indivisibile a tutti i condomini il terreno sul quale sorge il complesso ed il relativo sottosuolo, il muro che lo delimita, il cancello d'ingresso, il cortile e tutte le opere decorative, gli impianti e le attrezzature sportive, l'impianto elettrico d'illuminazione, la fognatura, l'impianto idrico limitatamente al casotto sino al vano autoclave.
- sono di proprietà e di uso comune di ciascun assegnatario delle singole palazzine i muri maestri, gli androni, i pianerottoli e le terrazze, gli impianti per l'autoclave, gli impianti idrici sino agli ingressi degli appartamenti.

Spese che saranno poste a carico degli acquirenti.

Dalle indagini eseguite risulta che le spese condominiali fisse ammontano a circa 60 euro al mese.

Inoltre dovranno essere sostenuti, dagli acquirenti, i costi per l'ottenimento del Certificato di Abitabilità. Tali costi sono stimati forfettariamente in 1.500 euro ed includono spese tecniche, imposte e diritti di segreteria.



## 9. STIMA DELL'APPARTAMENTO.

La stima dell'appartamento è stata effettuata sulla base del valore di mercato che è stato dedotto a seguito di ricerche di mercato condotte in loco, acquisendo informazioni presso le agenzie immobiliari della zona ed analizzando singoli casi di compravendita.

I valori ricavati con il metodo dell'analisi di mercato sono poi stati confrontati con quelli della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Sono stati quindi ricavati i seguenti prezzi unitari, riferiti ad abitazioni di tipo economico, ubicati nella stessa zona e con caratteristiche simili:

<u>Abitazioni economiche</u>		
Fonte dei dati	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
Banca dati Ag. delle Entrate	720	950
Indagini di mercato	650	850

I valori della banca dati dell'Ag. delle Entrate sono quindi risultati leggermente superiori rispetto a quelli ricavati con il metodo dell'indagine di mercato.

Ritenendo più attendibili le risultanze dell'analisi di mercato, per stimare l'appartamento ho considerato il valore unitario di riferimento più alto, poiché ho tenuto conto del fatto che l'immobile è in buono stato di conservazione, è ubicato in uno stabile dotato di ascensore e che ricade in un'area privata dotata di aree verdi e posti auto.

Pertanto il valore scelto per la stima dell'appartamento è di € 850/mq.

Si ha pertanto:

Valore complessivo:  $[mq (95 + 12,00 \times 30\%) \times 850 \text{ €/mq}] = \text{€ } 83.810,00$

Pertanto il **valore complessivo dell'appartamento pignorato al netto dei costi necessari per la regolarizzazione della pratica edilizia è pari a € 82.060,00 (ottantaduemilasessanta/00 euro).**

Per quanto sopra la sottoscritta C.T.U. ritiene di avere correttamente adempiuto al mandato conferitole e si mette a disposizione dell'illustrissimo Giudice per ogni eventuale integrazione e/o chiarimento.

Il C.T.U.  
(Dr. Arch. Sonia Di Giacomo)



## SEZIONE 2 - BOX AUTO

### 10. DESCRIZIONE

In data 6 febbraio 2016 ho eseguito un sopralluogo al fine di poter descrivere lo stato attuale del garage e valutare la conformità o meno dello stesso alla planimetria ufficiale.

Nel corso della visita ho appurato che la configurazione attuale del box auto è rispondente alla planimetria catastale prodotta dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, riportata in allegato B.

Lo stabile in cui ricade l'appartamento, fa parte di un complesso residenziale, interamente recintato, denominato "Chorisia Residence", avente una superficie complessiva di circa 5.500 mq, in cui ricadono tre blocchi edilizi, spazi destinati a verde e 104 posti macchina distribuiti nell'intera area in modo da essere utilizzati dalle tre palazzine. L'accesso al complesso residenziale avviene attraverso il cancello posto sulla via Salvatore Nanna e contraddistinto con il civico n. 3.

L'intervento edilizio fu eseguito, a metà degli anni '80, dalla Società Cooperativa Edilizia ANIA a r.l., per la realizzazione di alloggi non di lusso ai sensi del D.M. 22/08/1969, finalizzati ad essere ceduti a soggetti aventi tutti i "requisiti soggettivi" richiamati dal D.L. 31/12/1980 n. 693 ed in generale richiesti dalle vigenti leggi per le assegnazioni ai soci da parte di Cooperative a contributo erariale.

Al piano terra dello stabile sono ubicati svariati box auto dotati di ampie aperture carrabili. In particolare il box oggetto di pignoramento, il cui accesso avviene attraverso il portico condominiale, è contraddistinto con il n.35 ed ha una superficie complessiva di circa 15 mq. Le coordinate G.P.S. del bene sono le seguenti: 37°6'12" N - 15°17'34"E.

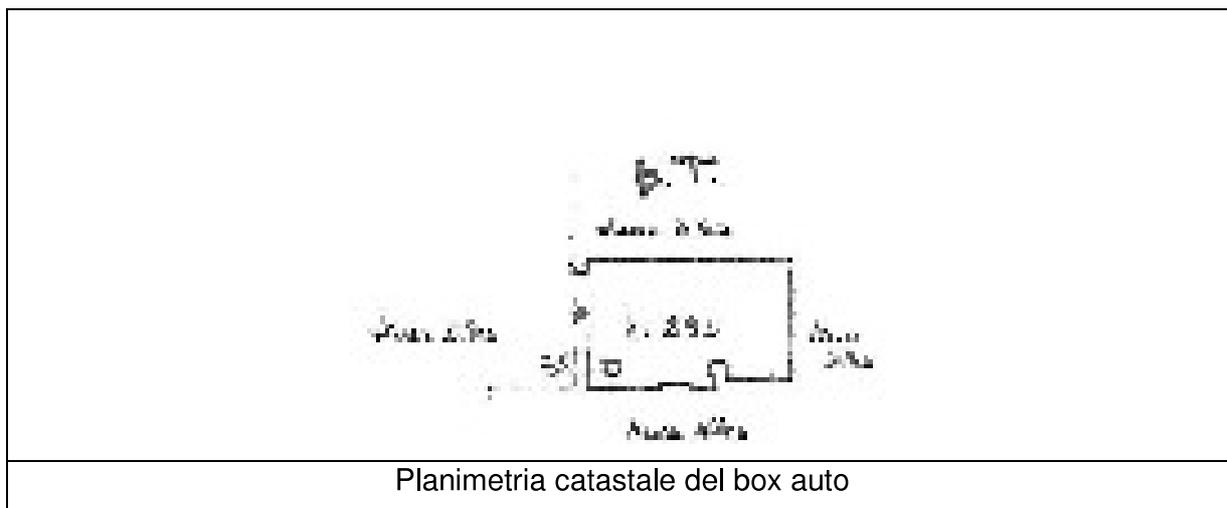




FOTO N. 11 – Garage



FOTO N. 12 – Garage



## 11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

### 6. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

L'immobile pignorato fa parte di una struttura edilizia che ricade, nel vigente Piano Paesaggistico, in zona vincolata denominata 10d – Aree urbanizzate – Paesaggi urbani compatti.

Il fabbricato, inoltre, ricade in zona B2.2 - Aree sature di edilizia residenziale pubblica da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici, nel vigente P.R.G. (Supplemento Ordinario GURS del 28/09/2007 n.46).

Produco in allego C alla presente relazione, lo stralcio del P.R.G. e le norme tecniche di attuazione, nonché lo stralcio del Piano Paesistico e le opere che non sono consentite in tale zona.

Al fine di valutare la conformità urbanistica dell'immobile, in data 1 febbraio 2016, ho trasmesso, all'ufficio urbanistica del Comune di Siracusa, apposita istanza, riportata in allegato A, in cui ho chiesto tutte le informazioni utili ai fini del mandato peritale, evidenziando, al fine di facilitare la ricerca della documentazione richiesta, che l'immobile è pervenuto agli attuali proprietari con **atto di assegnazione del 1989 da potere della "Società cooperativa edilizia ANIA a r.l."** .

A seguito della sopracitata istanza, l'Ufficio tecnico mi è ha prodotto solo il Certificato di agibilità, rilasciato il 23.12.2009 dal Comune di Siracusa – Settore Pianificazione ed Edilizia Privata e mi ha verbalmente comunicato che, dalle ricerche effettuate negli archivi comunali, il fascicolo relativo all'immobile oggetto della procedura, contenente la documentazione facente parte della concessione edilizia n. 529 del 15/03/1982, pratica edilizia n. 16360 nonché la variante del 12/05/1987, non è stato ritrovato.

Per quanto sopra, ho eseguito le valutazioni tecniche riguardanti la regolarità del bene, sulla base della documentazione in mio possesso.

Tenuto conto che:

- nell'atto di assegnazione del 1989 è riportato che le unità immobiliari cedute sono state realizzate in conformità alla concessione edilizia 529 del 15 marzo 1982, pratica edilizia n. 16360;
- il certificato di agibilità che il Comune di Siracusa ha rilasciato per alcuni degli appartamenti del complesso condominiale, il 23.12.2009, attesta che è stata *accertata la conformità al progetto approvato in seguito a sopralluogo tecnico eseguito in data 18-21-23-25 e 30 maggio 2007*;



- nel corso dei sopralluoghi eseguiti ho riscontrato la conformità dello stato attuale del garage alla planimetria catastale,

ritengo, malgrado non abbia potuto riscontrare la conformità dello stato dei luoghi al progetto approvato, che l'immobile pignorato è da considerare regolarmente autorizzato. Per quanto attiene invece l'attestazione di prestazione energetica, la stessa non è dovuta poiché trattasi di box auto.

## **12. PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO DEL BENE.**

### Proprietà.

Sulla base di quanto attestato nel certificato notarile in atti, redatto dal dott. [REDACTED] [REDACTED] notaio in Messina, in data 22 dicembre 2014, risulta che i [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], sono proprietari, per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, dell'appartamento pignorato.

Nel citato atto notarile è riportata la storia del ventennio che si trascrive nel seguito.

- Ai sig.ri [REDACTED] l'immobile era pervenuto giusto atto di vendita in Notar [REDACTED] trascritto il 5/03/2007 ai nn. 5815/3710, da potere [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]
- Ai Sig.ri [REDACTED], la proprietà superficaria dell'immobile in oggetto era pervenuta giusto atto di vendita in Notar [REDACTED] [REDACTED] trascritto l'1/08/2001 ai nn. 12557/10047, da potere di [REDACTED] [REDACTED].
- Ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], la proprietà superficaria dell'immobile in oggetto era pervenuta giusto atto di assegnazione in Notar [REDACTED] trascritto il 26/08/1989 ai nn. 14662/11598, da potere di Società Cooperativa Edilizia Ania a r.l. con sede in Siracusa.

### Possesso del bene.

Nel corso del sopralluogo ho appurato che attualmente il possesso dell'immobile è in capo all'esecutata.

### Limiti di proprietà e di comproprietà.

Secondo quanto stabilito nel regolamento di condominio, allegato all'atto di assegnazione



di cui sopra, sono di proprietà e di uso comune di tutti i condomini: il terreno sul quale sorge il complesso ed il relativo sottosuolo, il muro che lo delimita, il cancello d'ingresso, il cortile e tutte le opere decorative, gli impianti e le attrezzature sportive, l'impianto elettrico d'illuminazione, la fognatura, l'impianto idrico limitatamente al casotto fino al vano autoclave.

Sono invece di proprietà e di uso comune dei relativi assegnatari le palazzine denominate A, B e C, comprendenti, queste ultime: i muri maestri, gli androni, i pianerottoli e le terrazze, nonché gli impianti dell'autoclave, gli impianti idrici sino all'ingresso degli appartamenti e quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

#### Quote di proprietà

Sempre secondo quanto stabilito nel regolamento di condominio, allegato all'atto di assegnazione, l'entità delle singole quote di proprietà di ciascun condomino, espresse in millesimi, è contenuta nella tabella allegata al regolamento.

### **8. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE**

L'immobile è gravato dalle formalità pregiudizievoli elencate nel secondo paragrafo.

Evidenzio che, gli oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita riguardano la trascrizione del pignoramento oggetto di causa e l'iscrizione inerente l'ipoteca. Per quanto riguarda la trascrizione essa potrà essere cancellata, a conclusione della procedura di esecuzione, previo pagamento di 267,00 euro.

Per quanto attiene invece l'ipoteca, la stessa potrà essere cancellata previo pagamento di 94,00 euro per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale di vendita del bene.

Evidenzio inoltre che dall'atto di assegnazione, redatto dal notaio dr. Egidio Santangelo il giorno 31 luglio 1989, risulta che il Comune di Siracusa ha stipulato una convenzione con la Cooperativa, ai sensi della legge 865/71, con la quale ha concesso, alla stessa, il diritto di superficie sul lotto di terreno sul quale sono state realizzate le unità immobiliari cedute, per la durata di 99 anni rinnovabili ai sensi dell'art.12 della stessa legge, e si è inoltre obbligato a sottostare a tutte le obbligazioni derivanti dalle norme sull'edilizia economica e popolare.

Sulla base delle informazioni acquisite presso il Comune di Siracusa, non risultano altre formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.



Altre informazioni utili per l'acquirente

Al fine di una maggiore comprensione di quanto rientri nella proprietà dell'immobile pignorato evidenzio che il Regolamento del condominio, allegato all'atto stipulato nel 1989, all'art. 3 stabilisce i limiti di proprietà e di comproprietà. In particolare:

- sono di proprietà e di uso comune ed indivisibile a tutti i condomini il terreno sul quale sorge il complesso ed il relativo sottosuolo, il muro che lo delimita, il cancello d'ingresso, il cortile e tutte le opere decorative, gli impianti e le attrezzature sportive, l'impianto elettrico d'illuminazione, la fognatura, l'impianto idrico limitatamente al casotto sino al vano autoclave.
- sono di proprietà e di uso comune di ciascun assegnatario delle singole palazzine i muri maestri, gli androni, i pianerottoli e le terrazze, gli impianti per l'autoclave, gli impianti idrici sino agli ingressi degli appartamenti.

Spese che saranno poste a carico degli acquirenti.

Dalle indagini eseguite risulta che non ci sono spese pendenti.



#### 14. STIMA DEL BOX AUTO

La stima è stata effettuata sulla base del valore di mercato che è stato dedotto a seguito di ricerche di mercato condotte in loco, acquisendo informazioni presso le agenzie immobiliari della zona ed analizzando singoli casi di compravendita.

I valori ricavati con il metodo dell'analisi di mercato sono poi stati confrontati con quelli della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Sono stati quindi ricavati i seguenti prezzi unitari, riferiti a box, ubicati nella stessa zona e con caratteristiche simili:

##### Box

Fonte dei dati	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
Banca dati Ag. delle Entrate	500	650
Indagini di mercato	450	600

I valori della banca dati dell'Ag. delle Entrate sono quindi risultati leggermente superiori rispetto a quelli ricavati con il metodo dell'indagine di mercato.

Ritenendo più attendibili le risultanze dell'analisi di mercato, per stimare il box auto ho considerato il valore unitario di riferimento più basso, poiché ho tenuto conto del fatto che l'immobile presenta qualche problema di umidità.

Pertanto il valore scelto per la stima del box auto è di € 450/mq.

Si ha pertanto:

Valore complessivo: [mq 15 x 450 €/mq] = € 6.750,00

Pertanto il **valore complessivo del box auto al netto dei costi necessari per la regolarizzazione della planimetria catastale è pari a € 6.500,00 (seimilacinquecento/00 euro).**

Per quanto sopra la sottoscritta C.T.U. ritiene di avere correttamente adempiuto al mandato conferitole e si mette a disposizione dell'illustrissimo Giudice per ogni eventuale integrazione e/o chiarimento.

Il C.T.U.  
(Dr. Arch. Sonia Di Giacomo)

