

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°160/2019

BANCO B.P.M. S.p.A. contro *omissis*

**RELAZIONE
DI STIMA**

Giudice: dott.sa Concita Cultrera

Esperto di stima: arch. Lucia Sgandurra



DOTT. ARCH. LUCIA SGANDURRA

Via Trento n°5 96100 Siracusa
tel: 3475140615
p.e.c.: lucia.sgandurra@archiworldpec.it



Sommario

| | |
|---|----|
| OPERAZIONI PRELIMINARI..... | 3 |
| PREMESSA..... | 4 |
| INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA | 4 |
| LOTTO 1 | 5 |
| LOTTO 2 | 5 |
| RELAZIONE DI STIMA lotto 1 | 6 |
| Quesito 1: <i>"esatta individuazione dei beni componenti il lotto,</i> | 6 |
| Quesito 2: <i>"una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni..."</i> | 6 |
| Quesito 3: <i>"individuazione dello stato di possesso degli immobili,</i> | 7 |
| Quesito 4: <i>"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene</i> | 8 |
| Quesito 5: <i>"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in particolare:</i> | 8 |
| Quesito 6: <i>"...verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,</i> | 9 |
| Quesito 7: <i>"...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia</i> | 9 |
| Quesito 8: <i>"l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica</i> | 9 |
| Quesito 9: <i>"...valutazione dei beni,</i> | 10 |
| Quesito 10: <i>"...nel caso di quota indivisa,.....</i> | 12 |
| Quesito 11: <i>"...nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, ...</i> | 12 |

| | |
|--|----|
| RELAZIONE DI STIMA lotto 2 | 13 |
| Quesito 1: <i>"esatta individuazione dei beni componenti il lotto,"</i> | 13 |
| Quesito 2: <i>"una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni..."</i> | 13 |
| Quesito 3: <i>"individuazione dello stato di possesso degli immobili,"</i> | 14 |
| Quesito 4: <i>"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene"</i> | 14 |
| Quesito 5: <i>"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in particolare:"</i> | 14 |
| Quesito 6: <i>"...verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,"</i> | 15 |
| Quesito 7: <i>"...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia"</i> | 16 |
| Quesito 8: <i>"l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica"</i> | 16 |
| Quesito 9: <i>"...valutazione dei beni,"</i> | 16 |
| Quesito 10: <i>"...nel caso di quota indivisa,"</i> | 18 |
| Quesito 11: <i>"...nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, ..."</i> | 18 |
| CONCLUSIONI | 19 |
| ALLEGATI | 20 |

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
n. 160/2019

Promossa da: Banco BPM S.p.A.

Contro: *omissis*

Giudice dell'Esecuzione: dott.sa Concita Cultrera

Creditori Intervenuti: NO

Data udienza: 10/10/2020

Immobili Pignorati:

- appartamento sito nel Comune di Melilli (SR) frazione Villasmundo, via degli Oleandri, piano primo, interno 6, censito al N.C.E.U. di Siracusa al foglio 15, p.lla 1209, sub 8;
- garage sito nel Comune di Melilli (SR) frazione Villasmundo, via degli Oleandri, piano sotto strada, censito al N.C.E.U. di Siracusa al foglio 15, p.lla 1209, sub 16.

OPERAZIONI PRELIMINARI

*"...l'esperto, prima di ogni altra attività, **controlli** 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);*

***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;*

All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

Relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Osservazioni:

La documentazione è completa.

Comunicazione inizio operazioni peritali

In data 12 ottobre 2019, dopo un colloquio telefonico con il custode avv. Silvia Leone, sono state inviate alle parti le comunicazioni di inizio operazioni peritali a mezzo raccomandata a/r e p.e.c..

Le raccomandate inviate ai debitori sono state ritirate il 17/10/2019.

(vedi allegato n°2 –comunicazioni inizio operazioni peritali e verbali di sopralluogo)

Acquisizione documentazioni presso gli uffici di competenza

Prima di dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica e alla redazione della perizia, il sottoscritto

esperto di stima ha raccolto tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico presso:

- l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa (SR) dove, in data 16 ottobre 2019, ha reperito le visure catastali, le piante catastali e l'estratto di mappa necessari all'individuazione dei beni;

(vedi allegato n° 3 – documentazione catastale)

- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa dove, in data 16 ottobre 2019, ha effettuato le ispezioni ipotecarie e ha rintracciato i dati relativi alla provenienza del bene;

(vedi allegato n°5 –documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa)

PREMESSA

La sottoscritta dott. arch. Lucia Sgandurra, libero professionista in Siracusa con studio in via Trento n°5, iscritta presso l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa al n.515, in data 28/09/2019 è stata nominata, dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Siracusa, dott.sa Concita Cultrera, esperto di stima per la procedura esecutiva in oggetto.

Accettato l'incarico, la sottoscritta ha prestato il giuramento di rito il 12/10/2019, in tale occasione veniva disposto il termine per il deposito della relazione di stima e per l'invio delle copie alle parti sino a 30 giorni prima dell'udienza del 29/01/2020.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il giorno 12 ottobre 2019, il sottoscritto esperto, tramite raccomandata a/r e p.e.c., comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 29 ottobre 2019, alle ore 9:30, presso gli immobili oggetto di stima.

Le suddette comunicazioni sono state ritirate dai debitori il 17/10/2019.

Il giorno 29 ottobre 2019, la sottoscritta e il custode, avv. Silvia Leone, si sono recate presso i luoghi, hanno provveduto a citofonare ai debitori senza ottenere alcuna risposta.

Il giorno 07 novembre 2019, la sottoscritta e il custode si sono recate nuovamente presso gli immobili e sono riuscite ad accedere all'interno grazie all'intervento del custode che nei giorni precedenti aveva contattato la debitrice e stabilito la data del nuovo sopralluogo.

Durante tale visita la sottoscritta ha eseguito tutti i rilievi metrici e fotografici necessari degli interni e degli esterni ed ha infine redatto e fatto firmare alle parti il verbale di sopralluogo.

(vedi Allegato n°1 - decreto di nomina esperto e verbale di giuramento,

Allegato n°2 – comunicazioni di inizio operazioni peritali e verbali di sopralluogo)

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

"...Provveda, l'esperto... 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;

“...**Rediga** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati...”

I beni oggetto di pignoramento sono:

LOTTO 1

Tipologia: Appartamento ad uso residenziale.

Comune: Melilli (SR) - Villasmundo;

Indirizzo: via Degli Oleandri, piano 1°

Il bene sopradescripto, presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, è in testa alle ditte *omissis* per ½ di proprietà; e alla ditta *omissis* per ½ di proprietà in regime di separazione dei beni ed è distinto come segue:

| foglio | part.la | sub | Zona censuaria | Categ. | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|--------|---------|-----|----------------|--------|--------|-------------|--|----------|
| 15 | 1209 | 8 | 2 | A/3 | 2 | 6,5 vani | Totale: 119 m ² Totale escluse aree scoperte: 113 m ² | € 537,12 |

Osservazioni: dal sopralluogo effettuato è emerso che l’immobile è rispondente alla planimetria catastale.

LOTTO 2

Tipologia: Garage.

Comune: Melilli (SR) - Villasmundo;

Indirizzo: via Degli Oleandri, piano sotto strada.

Il bene sopradescripto, presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, è in testa alle ditte *omissis* per ½ di proprietà; e alla ditta *omissis* per ½ di proprietà in regime di separazione dei beni ed è distinto come segue:

| foglio | part.la | sub | Zona censuaria | Categ. | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|--------|---------|-----|----------------|--------|--------|-------------|---------------------------|---------|
| 15 | 1209 | 16 | 2 | C/6 | 3 | 18 mq | Totale: 18 m ² | € 46.48 |

Osservazioni: dal sopralluogo effettuato è emerso che l’immobile è rispondente alla planimetria catastale.

(Vedi allegato n°3 – documentazione catastale)

RELAZIONE DI STIMA lotto 1

Quesito 1: *"esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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; ..."*

Appartamento adibito a civile abitazione, sito in Villasmundo - Melilli (SR), via degli Oleandri, piano primo.

Confinante con via degli Oleandri, vano scala, appartamento di proprietà *omissis* o aventi causa, area libera condominiale, area su rampa di accesso al piano cantinato.

Coordinate G.P.S.: Latitudine: 37.2515105735074 | Longitudine: 15.087811946868898

Quesito 2: *"una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni..."*

Descrizione della zona

L'appartamento è ubicato a Villasmundo, una frazione del comune di Melilli, dalla quale dista circa 20 km, e conta 4.139 abitanti.

Il quartiere è prevalentemente ad uso residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici a tre elevazioni fuori terra.

Essendo un paese piccolo, nelle immediate vicinanze ci sono attività quali bar, negozi, uffici e servizi.

La viabilità è discreta, non ci sono aree di posteggio pubblico ma è possibile trovare parcheggio lungo i bordi delle strade.

Descrizione dell'edificio

L'appartamento si trova in un edificio costruito alla fine degli anni novanta, destinato all'uso residenziale, con il piano sotto strada destinato a garage.

Presenta tre elevazioni fuori terra, prive di ascensore, ed ha una struttura intelaiata in cemento armato con copertura piana a lastrico solare.

La facciata è interamente intonacata al civile e tinteggiata di colore grigio.

Gli infissi sono in alluminio, con tapparelle oscuranti in pvc.

L'edificio nel suo complesso si presenta in cattivo stato di manutenzione.

Descrizione dell'immobile

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano primo dell'edificio sopra descritto ed è composto da ingresso, salone, pranzo, cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio.

Presenta una porta blindata da cui si accede al vano d'ingresso. Alla destra della porta si trova il salone con una finestra e una portafinestra che conducono al balcone prospiciente sulla via degli Oleandri.

Dal vano ingresso si accede inoltre ad un corridoio che disimpegna tutti i restanti vani dell'appartamento. Alla destra del corridoio si trovano in sequenza la zona pranzo con una porta che conduce in cucina e una camera da letto con una portafinestra da cui si accede al balcone su via degli Oleandri.

Dall'altro lato del corridoio si trovano il bagno con finestra sull'area retrostante e una camera da letto matrimoniale, anch'essa con una portafinestra da cui si accede al balcone prospiciente sull'area retrostante.

Alla fine del corridoio si trova un ripostiglio privo di aperture verso l'esterno.

Il bagno ha il pavimento e il rivestimento di tutte le pareti in ceramica di colore chiaro, è arredato con lavabo, vasca, vaso e bidet.

Le pareti della cucina sono rivestite interamente con ceramica di colore chiaro.

Il pavimento di tutta la casa è in ceramica risalente all'epoca di costruzione.

Le pareti di tutto l'appartamento sono intonacate al civile, tinteggiate e presentano evidenti fenomeni di umidità di condensa e muffe.

L'impianto elettrico è sottotraccia, non è a norma e risale all'epoca di costruzione dell'edificio.

L'impianto idrico è sottotraccia ma non è certificato.

L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite uno scaldabagno posto in cucina.

E' presente l'impianto di riscaldamento con caldaia a metano posta nel balcone prospiciente sul retro dell'edificio.

Nel salone, nella zona pranzo e nella camera da letto ci sono tre pompe di calore caldo/freddo.

Le porte interne sono in legno.

Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo e tapparelle in pvc.

L'immobile è dotato di impianto di antenna tv, telefono e di citofono.

L'appartamento si presenta in cattivo stato di conservazione.

(vedi allegato n°7 – documentazione fotografica)

Quesito 3: *"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 di registrazione, del la 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..."*

I signori *omissis*, nato a Augusta il 02/08/1965, C.F. *omissis* e *omissis* nata a Ragusa il 27/05/1982, C.F. *omissis* possiedono l'appartamento oggetto di stima per averlo acquistato con atto di compravendita del 14/03/2012, rogato dal notaio Nicola Guarino di Pachino, rep. 7378/5408, trascritto a Siracusa il 02/04/2012 ai nn.6347/5004 da potere di *omissis*, nato a Carlentini (SR), il 07/01/1928, C.F. *omissis*, e *omissis*, nata a Carlentini (SR), il 03/01/1929, C.F. *omissis*.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai proprietari.

Osservazioni: L'immobile è occupato dai debitori.

(vedi allegato n°4 – titolo di proprietà)

Quesito 4: *"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene 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); ..."*

L'immobile si trova in Zona "C1" - Residenziale di espansione esterna, ad Est di Melilli e a Sud Ovest di Villasmundo del PRG di Melilli (SR) ed è normata dall'art.11 delle norme tecniche di attuazione.

(vedi allegato n°9 – stralcio P.R.G.)

Quesito 5: *"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo 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; "*

Non sono state trovate informazioni in merito.

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 pignoramento;*

In data 16 ottobre 2019 il bene risultava gravato dalle seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo con atto del 14 marzo 2012 da notaio Nicola Guarino di Siracusa, rep.7379/5409, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa, in data 02 aprile 2012, ai nn.6348/603.
- **verbale di pignoramento immobili** pubblico ufficiale Tribunale di Siracusa il 04/06/2019 rep. 2324, trascritto a Siracusa il 06 settembre 2019, ai nn.15691/12357.

(vedi allegato n°5 – documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa)

iii *altre informazioni per l'acquirente concernenti: l'esistenza di censi, livelli o usi civili 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;*

Come riferito dalla debitrice, l'amministratore di condominio è il sig. Giallongo Salvatore.

Non è stato possibile rintracciarlo poiché la debitrice non era in possesso del recapito telefonico.

La quota ordinaria mensile condominiale ammonta, secondo quanto riferito sempre dalla debitrice, a €23,00 e pare ci sia una pendenza di qualche mese di arretrati.

I lavori di manutenzione che hanno interessato la facciata Nord sono stati invece saldati per intero.

"...l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con

indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazioni notarile...”

- I signori *omissis omissis* possiedono l'appartamento oggetto di stima per averlo acquistato con atto di compravendita del 14/03/2012, rogato dal notaio Nicola Guarino di Pachino, rep. 7378/5408, trascritto a Siracusa il 02/04/2012 ai nn.6347/5004 da potere *omissis*, nato a Carlentini (SR), il 07/01/1928, C.F. *omissis*, e *omissis*, nata a Carlentini (SR), il 03/01/1929, C.F. *omissis*.
- Ai sig.ri *omissis* e *omissis*, l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 20/01/1997, rogato dal notaio La Ciura Sebastiano di Lentini, rep. 6910 trascritto a Siracusa il 24/01/1997 ai nn.1341/1146 da potere di *omissis*, nata a Melilli (SR), il 10/02/1935, C.F. *omissis*, e *omissis*, nato a Augusta (SR), il 21/02/1929, C.F. *omissis*.

Quesito 6: *”...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;*

L'immobile è stato edificato con concessione edilizia n.57 del 21/04/1988, modificata con variante n.91 del 22/06/1989.

Dopo la costruzione dell'edificio è stato rilasciato il certificato che dichiarava l'immobile agibile e abitabile dal 1/08/1990.

Durante la visita di sopralluogo il sottoscritto esperto ha constatato che l'appartamento è conforme a quanto autorizzato.

Osservazioni: l'immobile è stato edificato con regolare concessione edilizia a seguito della quale è stata rilasciata regolare autorizzazione di abitabilità.

L'immobile è conforme a quanto autorizzato.

(vedi allegato n°6 –copia concessioni edilizie e certificato di abitabilità)

Quesito 7: *”...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 dell'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;*

Non ci sono irregolarità da sanare

Quesito 8: *“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...

Per l'immobile oggetto di stima non è stato rilasciato alcun attestato di prestazione energetica e si è pertanto proceduto a redigerlo.

Tale attestato classifica l'immobile in "Classe D".

(vedi allegato n°8 – attestato di prestazione energetica.)

Quesito 9: "...*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, per 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;

Calcolo della superficie commerciale

Essa è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne — perimetrali — (queste ultime sono considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50%.

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati la superficie occupata dai cavedi.

La superficie per i balconi, le terrazze e similari è stata misurata fino al confine esterno.

Per la determinazione della superficie commerciale delle pertinenze esclusive scoperte sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di omogeneizzazione.

Balconi e terrazzi di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali e accessori:

30%, fino a 25 mq, 10% per la quota eccedente.

Cortili di pertinenza viene computato fino alla stessa superficie dei vani principali nella misura del 10%.

Oltre la superficie precedente si computa per il 2%.

Giardini e aree di pertinenza di ville e villini 10% fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

| | superficie netta | sup. comm. (%) | superficie commerciale medesima | esposizione | condizioni di manutenzione |
|------------------|------------------|----------------|---------------------------------|-------------|----------------------------|
| Ingresso | 4,85 mq | 100 | 6,10 mq | - | cattive |
| Salone | 19,70 mq | 100 | 22,98 mq | Nord-EST | cattive |
| Corridoio | 10,66 mq | 25 | 12,08 mq | - | cattive |
| Pranzo | 13,96 mq | 100 | 15,65 mq | Nord-EST | cattive |
| Cucina | 6,20 mq | 100 | 7,19 mq | Nord-EST | cattive |
| Camera 1 | 11,64 mq | 100 | 14,17 mq | Nord-EST | cattive |
| Camera 2 | 18,53 mq | 100 | 21,66 mq | Sud-Ovest | cattive |
| Bagno 1 | 7,67 mq | 100 | 9,23 mq | Sud-Ovest | discrete |
| Balcone 1 | 5,13 mq | 30 | 1,54 mq | Nord-Est | discrete |
| Balcone 2 | 10,16 mq | 30 | 3,04 mq | Nord-Est | discrete |
| Balcone 3 | 6,57 mq | 30 | 1,97 mq | Sud-Ovest | discrete |
| Totale | | | 115,61 mq | | |

Superficie commerciale arrotondata per difetto mq 115,61

Criteria e metodi di valutazione adottati per la determinazione del valore dell'immobile.

La sottoscritta procede alla determinazione del valore dell'immobile usando due metodi di stima valutativa:

1. valutazione sintetica comparativa;
2. valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti con i due metodi è stato assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile.

APPARTAMENTO

1. valutazione sintetica comparativa;

Essa è stata eseguita determinando il valore commerciale medio al metro quadrato per immobili con caratteristiche simili di destinazione, ubicazione e di condizioni di stabilità e manutenzione, che sono stati di recente oggetto di compravendita.

Da un'analisi dei valori reperiti attraverso ricerche condotte sul mercato immobiliare di Villasmundo - Comune di Melilli (SR), è emerso che il prezzo al metro quadrato è pari a 650,00 €/mq.

mq 115,61 x 650 €/mq = € **75.146,50**

2. valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

La capitalizzazione del reddito avviene attraverso la comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di confronto di prezzo noto mediante un parametro di stima, il saggio di capitalizzazione (s). Il Valore del bene (V) è quindi dato dal rapporto tra Reddito netto (Rn) e saggio di capitalizzazione (s).

$$V = Rn/s$$

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, se ne stima il canone locativo mensile per immobili simili in € 350,00 mensili, le detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio su base annua del 4%, tenendo conto delle influenze incrementali (stato di conservazione, vetustà, etc.).

| | | |
|---|---------------------|--------------|
| Reddito annuo lordo: | € 350,00 x 12 mesi= | € 4.200,00 |
| Detrazione per sfitto, inesigibilità etc.: 30% | | € - 1.260,00 |
| | | € 2.940,00 |
| | (€2.940,00 x100)/4 | € 73.500,00 |

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ricava il valore di mercato più esatto e probabile da attribuire all'immobile:

$$(\text{€}75.146,5 + \text{€}73.500,00)/2 = \text{€} 74.323,25$$

Quesito 10: *"...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;"*

L'immobile è stato pignorato per intero.

Quesito 11: *"...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;"*

Non sono stati pignorati usufrutti, diritti di superficie o nude proprietà.

RELAZIONE DI STIMA lotto 2

Quesito 1: *"esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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; ..."*

Garage confinante con corsia di accesso, garage di proprietà Vullo o aventi causa, proprietà della società venditrice, salvo altri.

Coordinate G.P.S.: Latitudine: 37.25147641348456| Longitudine: 15.087597370147706

Quesito 2: *"una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni..."*

Descrizione della zona

L'immobile è ubicato a Villasmundo, una frazione del comune di Melilli, dalla quale dista circa 20 km, e conta 4.139 abitanti.

Il quartiere è prevalentemente ad uso residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici a tre elevazioni fuori terra.

Essendo un paese piccolo, nelle immediate vicinanze ci sono attività quali bar, negozi, uffici e servizi.

La viabilità è discreta, non ci sono aree di posteggio pubblico ma è possibile trovare parcheggio lungo i bordi delle strade.

Descrizione dell'edificio

Il garage si trova in un edificio costruito alla fine degli anni novanta, destinato all'uso residenziale, con il piano sotto strada destinato a garage.

Presenta tre elevazioni fuori terra, prive di ascensore, ed ha una struttura intelaiata in cemento armato con copertura piana a lastrico solare.

La facciata è interamente intonacata al civile e tinteggiata di colore grigio.

Gli infissi sono in alluminio, con tapparelle oscuranti in pvc.

L'edificio nel suo complesso si presenta in cattivo stato di manutenzione.

Descrizione dell'immobile

Il garage oggetto di stima si trova al piano sotto strada dell'edificio sopra descritto. Si accede ad esso da una rampa condominiale posta a nord.

E ampio circa 17,00 mq e ha un'altezza pari a 2,81m.

All'ingresso è presente un infisso basculante in alluminio e all'interno è stato realizzato un soppalco amovibile con struttura a tubi giunti e tavole in legno. Tale soppalco non costituisce abuso edilizio poiché facilmente amovibile.

E' pavimentato con piastrelle di graniglia di cemento.

(vedi allegato n°7 – documentazione fotografica)

Quesito 3: *"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 di registrazione, del la 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..."*

I signori omissis, nato a Augusta il 02/08/1965, C.F. omissis e omissis nata a Ragusa il 27/05/1982, C.F. omissis possiedono il garage oggetto di stima per averlo acquistato con atto di compravendita del 14/03/2012, rogato dal notaio Nicola Guarino di Pachino, rep. 7378/5408, trascritto a Siracusa il 02/04/2012 ai nn.6347/5004 da potere di omissis, nato a Carlentini (SR), il 07/01/1928, C.F. omissis, e omissis, nata a Carlentini (SR), il 03/01/1929, C.F. omissis.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai proprietari.

Osservazioni: L'immobile è occupato dai debitori.

(vedi allegato n°4 – titolo di proprietà)

Quesito 4: *"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene 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);..."*

L'immobile si trova in Zona "C1" - Residenziale di espansione esterna, ad Est di Melilli e a Sud Ovest di Villasmundo del PRG di Melilli (SR) ed è normata dall'art.11 delle norme tecniche di attuazione.

(vedi allegato n°9 – stralcio P.R.G.)

Quesito 5: *"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo 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; "*

Non sono state trovate informazioni in merito.

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 pignoramento;*

In data 16 ottobre 2019 i bene risultava gravato dalle seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo con atto del 14 marzo 2012 da notaio Nicola Guarino di Siracusa, rep.7379/5409, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa, in data 02 aprile 2012, ai nn.6348/603.
- **verbale di pignoramento immobili** pubblico ufficiale Tribunale di Siracusa il 04/06/2019 rep. 2324, trascritto a Siracusa il 06 settembre 2019, ai nn.15691/12357.

(vedi allegato n°5 –documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa)

iii *altre informazioni per l'acquirente concernenti: l'esistenza di censi, livelli o usi civili 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;*

Come riferito dalla debitrice, l'amministratore di condominio è il sig. Giallongo Salvatore.

Non è stato possibile rintracciarlo poiché la debitrice non era in possesso del recapito telefonico.

La quota ordinaria mensile condominiale relativa ammonta, secondo quanto riferito sempre dalla debitrice, a €23,00 e pare ci sia una pendenza di qualche mese di arretrati.

I lavori di manutenzione che hanno interessato la facciata Nord sono stati invece saldati per intero.

"...l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazioni notariile..."

- I signori *omissis* e *omissis* possiedono il garage oggetto di stima per averlo acquistato con atto di compravendita del 14/03/2012, rogato dal notaio Nicola Guarino di Pachino, rep. 7378/5408, trascritto a Siracusa il 02/04/2012 ai nn.6347/5004 da potere di *omissis*, nato a Carlentini (SR), il 07/01/1928, C.F. *omissis*, e *omissis*, nata a Carlentini (SR), il 03/01/1929, C.F. *omissis*.
- Ai sig.ri *omissis* e *omissis*, l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 20/01/1997, rogato dal notaio La Ciura Sebastiano di Lentini, rep. 6910 trascritto a Siracusa il 24/01/1997 ai nn.1341/1146 da potere di *omissis*, nata a Melilli (SR), il 10/02/1935, C.F. *omissis*, e *omissis*, nato a Augusta (SR), il 21/02/1929, C.F. *omissis*.

Quesito 6: *"...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;*

L'immobile è stato edificato con Concessione edilizia n.57 del 21/04/1988, modificata con variante n.91 del 22/06/1989.

Dopo la costruzione dell'edificio è stato rilasciato il certificato che dichiarava l'immobile agibile e abitabile dal 1/08/1990.

Durante la visita di sopralluogo il sottoscritto esperto ha constatato che il garage è conforme a quanto autorizzato.

Il soppalco amovibile in tubi giunti e tavole di legno non costituisce abuso edilizio.

Osservazioni: l'immobile è stato edificato con regolare concessione edilizia a seguito della quale è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità.

L'immobile è conforme a quanto autorizzato.

(vedi allegato n°6 –copia concessioni edilizie e certificato di abitabilità)

Quesito 7: *"...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 dell'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;*

Non ci sono irregolarità da sanare

Quesito 8: *"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. 1 e 3 co. II lettera a) del d.lgs. 192/2005..."*

Il garage oggetto di stima non è soggetto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica.

(vedi allegato n°8 – attestato di prestazione energetica.)

Quesito 9: *"...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, per 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;*

Calcolo della superficie commerciale

Essa è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne — perimetrali — (queste ultime sono considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50%.

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati la superficie occupata dai cavedi.

La superficie per i balconi, le terrazze e similari è stata misurata fino al confine esterno.

Per la determinazione della superficie commerciale delle pertinenze esclusive scoperte sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di omogeneizzazione.

Balconi e terrazzi di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali e accessori:

30%, fino a 25 mq, 10% per la quota eccedente.

Cortili di pertinenza viene computato fino alla stessa superficie dei vani principali nella misura del 10%.

Oltre la superficie precedente si computa per il 2%.

Giardini e aree di pertinenza di ville e villini 10% fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

| | superficie netta | sup. comm. (%) | superficie commerciale medesima | esposizione | condizioni di manutenzione |
|---------------|------------------|----------------|---------------------------------|-------------|----------------------------|
| Garage | 17,03 mq | 100 | 18,65 mq | - | discrete |

Superficie commerciale arrotondata per difetto mq 18,65

Criteria e metodi di valutazione adottati per la determinazione del valore dell'immobile.

La sottoscritta procede alla determinazione del valore dell'immobile usando due metodi di stima valutativa:

1. valutazione sintetica comparativa;
2. valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti con i due metodi è stato assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile.

GARAGE

Si procederà ora a valutare il valore del garage.

1. valutazione sintetica comparativa

Da un'analisi dei valori reperiti attraverso ricerche condotte sul mercato immobiliare di Villasmundo

- Comune di Melilli (SR), è emerso che il prezzo al metro quadrato è pari a 400,00 €/mq.

mq 18,65 x 400,00 €/mq = € 7.460,00

2. valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

La capitalizzazione del reddito avviene attraverso la comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di confronto di prezzo noto mediante un parametro di stima, il saggio di capitalizzazione (s). Il Valore del bene (V) è quindi dato dal rapporto tra Reddito netto (Rn) e saggio di capitalizzazione (s).

$$V = Rn/s$$

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, se ne stima il canone locativo mensile per immobili simili in € 50,00 mensili, le detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio su base annua del 4%, tenendo conto delle influenze incrementalì (stato di conservazione, vetustà, etc.).

Reddito annuo lordo: € **50,00** x 12 mesi= € 600,00

| | |
|--|-------------|
| Detrazione per affitto, inesigibilità etc.: 30% | € - 180,00 |
| | <hr/> |
| | € 420,00 |
| (€420,00 x100)/4 | € 10.500,00 |

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ricava il valore di mercato più esatto e probabile da attribuire all'immobile:

$$(\text{€ } 7.460,00 + \text{€ } 10.500,00) / 2 = \text{€ } 8.980,00$$

Quesito 10: *"...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;"*

L'immobile è stato pignorato per intero.

Quesito 11: *"...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;"*

Non sono stati pignorati usufrutti, diritti di superficie o nude proprietà.

CONCLUSIONI

La sottoscritta ritiene con la presente di avere espletato nel migliore dei modi l'incarico affidatole e nel ringraziare la S.V. ill.ma per la fiducia accordatale, conclude che il valore dei beni pignorati è pari a:

Lotto 1 € 74.323,25 +

Lotto 2 € 8.980,00 =

Valore complessivo € 83.303,25

SIRACUSA, 12 dicembre 2019

L'ESPERTO INCARICATO

dott. arch. Lucia Sgandurra

ALLEGATI

all. n°1 – Decreto di nomina esperto e verbale di giuramento;

all. n°2 – Comunicazioni inizio operazioni peritali e verbale di sopralluogo

all. n°3 – Documentazione catastale;

all. n°4 – Titolo di proprietà;

all. n°5 – Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa;

all. n°6 – Concessioni edilizie e certificato di abitabilità;

all. n°7 – documentazione fotografica;

all. n°8 – Attestazione di Prestazione Energetica;

all. n°9 – Stralcio P.R.G..