

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ISCRITTA AL N° 216 DEL R.G.ES. ANNO 2022

PROMOSSA DA: FIRE S.p.A.

rappresentata e difesa dall'Avvocato Alessandro BARBARO

CONTRO:



RELAZIONE DI STIMA

G.E.: Dott.ssa Alessia ROMEO

Data udienza: 4.5.2023

IL C.T.U.

Dott. Arch. Giuseppe Greco

Siracusa, li 10 marzo 2023



INDICE

1	PREMESSE	3
2	OPERAZIONI PRELIMINARI	13
3	DESCRIZIONE DEI BENI	16
3.1	LOTTO 1	16
3.1.1	Individuazione del bene	16
3.1.2	Descrizione del lotto	16
3.1.3	Stato di possesso	18
3.1.4	Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sul lotto	18
3.1.5	Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE	20
3.2	LOTTO 2	20
3.2.1	Individuazione del bene	20
3.2.2	Descrizione del lotto	21
3.2.3	Stato di possesso	22
3.2.4	Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sul lotto	23
3.2.5	Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE	24
4	VALUTAZIONE DEI BENI	25
4.1	LOTTO 1	27
4.1.1	Consistenza immobiliare e indici specifici di ragguaglio	27
4.2	LOTTO 2	28
4.2.1	Consistenza immobiliare e indici specifici di ragguaglio	29
5	CONCLUSIONI	31
5.1	LOTTO 1	31
5.2	LOTTO 2	32



1 PREMESSE

Innanzi al Tribunale di Siracusa è pendente la procedura esecutiva immobiliare iscritta al N. 216/2022 del R.G.Es. promossa da **FIRE S.p.A.** contro [REDACTED]

[REDACTED]

All'udienza del 29.12.2022 il G.E. nominava il sottoscritto quale C.T.U. per la stima dei beni pignorati invitandolo prestare giuramento entro 15 giorni dalla notifica con modalità telematica. Il giuramento veniva depositato il 10.1.2023.

I quesiti formulati dal Sig. Giudice sono quelli in appresso elencati:

- 1) **controllare** la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c.;
- 2) **comunicare** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
- 3) **provvedere:**
 - I. all'identificazione del bene oggetto del pignoramento, compresi confini e dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità,



all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

- III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla L.122/1989 e alla L.1150/1942;
- 4) **redigere**, quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
 - II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1) – il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2) – la trascrizione della convenzione; 3) – i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni



V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;





- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi 2 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



[REDACTED]

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 comma I e 3 comma 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 I, lettere b) e c) del d. lgs. 54/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati



sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luogo 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 ed il valore complessivo;
- l'indicazione analitica 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 oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;



- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
 - il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;
- X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;
- 5) **allegare** a ciascuna relazione di stima:
- verbale di sopralluogo;



- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
 - planimetria del bene;
 - visure catastali relative al bene;
 - copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
 - copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
 - copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
 - copia dell'atto di provenienza del bene;
 - copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
 - visure catastali storiche;
- 6) **depositare** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16bis del d.l. 179/2012 almeno **30** giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; a depositare una doppia versione della relazione omettendo (inserendo dicitura "...omissis...") le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provvedere ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore della stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; ad inviare, in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;



- [REDACTED]
- 7) **inviare**, contestualmente al deposito della perizia e almeno **30** giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo pec per le parti costituite e a mezzo telefax o raccomandata con avviso di ricevimento alle parti non costituite) invitandoli a fargli pervenire, entro **15** giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
 - 8) **referire** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;
 - 9) **referire** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.



2 OPERAZIONI PRELIMINARI

Come disposto dal G.E., il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 comma II c.p.c. Nel caso specifico si è constatata la presenza in atti della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della L.n.302/1998, a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

In data 10.1.2023 si è provveduto a comunicare a mezzo PEC sia al Procuratore del Creditore Procedente, Avv. Alessandro Barbaro, che al Custode nominato, Avv. Daniele Bosco, l'inizio delle operazioni peritali per il 2.2.2023 ore 10:30 sui luoghi.

Lo scrivente ha dovuto prendere atto, alla data sopra riportata, dell'assenza dell'esecutato oltre che di eventuale suo procuratore; per tale motivo, dopo ripetuti tentativi al campanello ed al citofono, di concerto con il custode nominato si è deciso di rinviare a data da destinarsi avendo dovuto constatare l'impossibilità a proseguire le oo.pp.

Successivamente, il Custode contattava il sottoscritto C.T.U., per le vie brevi, comunicando di aver fissato un'altra data per le operazioni di sopralluogo e rilievo degli immobili di concerto con l'Esecutato: giorno 21.2.2023.

Prima delle operazioni di sopralluogo, lo scrivente aveva già provveduto a reperire la necessaria documentazione catastale aggiornata; per la documentazione



urbanistico-edilizia in data 19.1.2023 era già stata inoltrata all'Ufficio Tecnico del comune di Augusta (SR) la richiesta di accesso agli atti. Lo stesso Ufficio rispondeva in data 09.03.2023 consentendo allo scrivente di ottenere copia di alcuni atti urbanistici.

In considerazione della natura, ubicazione e tipologia dei beni immobiliari pignorati, allo scopo di agevolarne la vendita, sono stati individuati due distinti lotti di vendita così costituiti:

LOTTO 1

Immobile a piano terzo sito in via Giovanni Lavaggi 99, adibito ad appartamento e distinto in catasto al foglio 91 del Comune di Augusta, particella 3565 sub 7, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 118, superficie catastale senza aree scoperte mq 114, rendita catastale € 402,84 (già Fg. 91, p.lla 296 sub 7)

LOTTO 2

Immobile a piano terra sito in via Giuseppe Amato snc, adibito a garage e distinto in catasto al foglio 90 del Comune di Augusta, particella 540 sub 8, categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, rendita catastale € 81,96.

Si è provveduto alla restituzione grafica degli immobili e si è, infine, redatto l'attestato di prestazione energetica (solo per l'immobile per il quale era prescritto).



[REDACTED]

Non appena si è avuta risposta dal Comune di Augusta in merito alla situazione urbanistica dei beni oggetto di pignoramento, si è potuto passare alle verifiche di rito dei beni per come richiesto dal G.E. e come di seguito riferito.



3 DESCRIZIONE DEI BENI

3.1 LOTTO 1

3.1.1 Individuazione del bene

L'unità in oggetto risulta come segue censita e distinta al C.F. di Augusta (SR):

Ditta	Diritti e oneri reali	Codice Fiscale	Foglio	P.IIa	sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
SINISCALCHI FABIO	Proprietà 1/1	SNSFBA60S15A494G	91	3565	7	A/3	3	6 VANI	118 MQ 114 MQ	€ 402,84

3.1.2 Descrizione del lotto

L'immobile oggetto di stima si trova ad Augusta (SR), in via Giovanni Lavaggi n. 99 al piano terzo e le coordinate geografiche DMS di riferimento sono: 37°14'21.368"N 15°13'14.700"E (GPS: 37.2392690,15.2207500).

Esso si trova nella zona centrale di Augusta, zona dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie e ben servita. È posto in una delle principali arterie comunali, la via Lavaggi appunto, e all'immobile, facente parte del Condominio "Via Lavaggi 99", si accede direttamente dalla detta via sul cui margine est si trova il portoncino d'ingresso (al civico 99), che porta ad una rampa di scale che disimpegna i 3 piani dell'immobile (appartamenti ai piani dal primo al terzo). Giunti al terzo ed ultimo



piano, si trova l'ingresso all'appartamento. Si accede in un ampio vano disimpegno che consente l'accesso diretto alle due camere da letto, alla cucina, alla sala pranzo/soggiorno e al bagno. Un ulteriore vano (studio) è raggiungibile direttamente dal vano scale con un ingresso secondario o tramite una porta dislocata nella parete sud della camera da letto 2 nell'elaborato grafico.

L'immobile è con copertura a terrazzo e struttura portante mista in muratura e telai in c.a., solai latero-cementizi. L'altezza utile interna dell'appartamento è di m 3,25.

I prospetti dell'intero stabile, in fase di ultimazione dei lavori di manutenzione ordinaria che lo hanno interessato, risultano rifiniti con materiale tipo silossanico antimuffa, in eccellente stato (trattasi di finitura appena ultimata), mentre scadente è lo stato della struttura dell'intero immobile ed in particolare dell'appartamento, con i ferri d'armatura dei solai molto ossidati e parti di soffitto decoese e pignatte sfondellate.

Le finiture sono come segue riassumibili:

- pareti e soffitti dell'appartamento intonacate a civile e in mediocre stato di conservazione;
- bagno di fattura scadente e con impianti non perfettamente funzionanti;
- pavimentazione e rivestimenti in ceramica commerciale;
- porte interne in legno in cattivo stato di conservazione;
- serramenti esterni in metallo e avvolgibile con cassonetto non isolato;



- impianti elettrico e idro-sanitario sottotraccia;
- non è presente impianto di riscaldamento.

Lo stato manutentivo dell'appartamento è mediocre, quello dello stabile appena sufficiente.

3.1.3 Stato di possesso

L'appartamento risulta abitato dall'Esecutato. In relazione agli atti di provenienza e alle iscrizioni ipotecarie, formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si riporta di seguito quanto contenuto nella Relazione Notarile allegata agli atti.

L'immobile, di proprietà per l'intero del sig. [REDACTED], è pervenuto all'attuale proprietà giusta atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Vacirca del 11.2.1985 – rep. 1689/329 - trascritto il 16.2.1985 ai numeri 2477 R.P. e 2950 R.G., da potere di [REDACTED] nata ad [REDACTED]

3.1.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sul lotto

a) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;

b) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura:

- **ISCRIZIONE N. 6346/1626 del 10/03/2010**, nascente da ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito del Notaio



[REDACTED]

Giambattista Coltraro di Augusta, sede rep. N. 4751/3465 del 9.3.2010, a garanzia della somma capitale di euro 60.000,00 – durata 15 anni - a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa S.c.p.A. - sede Ragusa - contro [REDACTED] a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la piena proprietà degli immobili censiti al foglio 91 p.lla 296 sub 7 (oggi p.lla 3565 sub 7) ed al foglio 90 p.lla 371 sub 8 (oggi p.lla 540 sub 8).

- **TRASCRIZIONE N. 18543 R.P. e N. 23393 R.G. del 20/12/2022**, nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Siracusa in data 26.9.2022 a favore di Pop Npls 2019 S.r.l. con sede a Conegliano (TV), C.F.: 05043330264 e contro [REDACTED] per la piena proprietà degli immobili censiti al foglio 91 p.lla 296 sub 7 (oggi p.lla 3565 sub 7) ed al foglio 90 p.lla 371 sub 8 (oggi p.lla 540 sub 8).

c) altre informazioni per l'acquirente:

- da quanto riferito allo scrivente da parte dell'Amministratore pro tempore risultano:
 - spese straordinarie già deliberate e insolte pari ad €2.327,84;
 - le rate condominiali ordinarie insolte da 01.01.2021 al 28.02.2023 sono pari ad €930,99;
 - la quota per la bolletta condominiale di acqua non pagata ammonta ad oggi ad €241,12;
- non sono emerse altre cause in corso;
- la quota millesimale secondo Tab.A è pari a 117,36/1.000,00;





- il canone condominiale mensile è pari ad €36,62.

3.1.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'U.T.C. di Augusta (SR), è emerso che furono rilasciati i seguenti titoli urbanistici:

- Licenza Edilizia n. 86 del 1954.
- Licenza Edilizia n. 57 del 1956.
- Certificato di abitabilità del 09.08.1957
- C.I.L.A. prot.65914 del 07.10.2022 per rifacimento prospetti e lavori di manutenzione straordinaria nel vano scale ed in terrazza.

Lo stato di fatto si può ritenere in linea con i disegni progettuali dell'epoca realizzativa dell'intero stabile senza modifiche successive degne di nota, mentre la pianta catastale presenta una lieve difformità interna (assenza locale lavanderia in cucina) che risulta facilmente superabile con la presentazione al Catasto di una nuova pianta conforme allo stato dei luoghi.

In relazione all'APE dell'immobile, si è proceduto alla redazione dello stesso.

3.2 LOTTO 2

3.2.1 Individuazione del bene

L'unità in oggetto risulta come segue censita e distinta al C.F. di Augusta (SR):

Ditta	Diritti e oneri reali	Codice Fiscale	Foglio	P.IIa	sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita



SINISCALCHI	Proprietà	SNSFBA60S15A494G	90	540	8	C/6	3	23 MQ	23 MQ	€ 81,96
FABIO	1/1									

3.2.2 Descrizione del lotto

L'immobile oggetto di stima si trova ad Augusta (SR), in via Giuseppe Amato snc al piano terra e le coordinate geografiche DMS di riferimento sono: 37°13'16.294"N 15°13'35.706"E (GPS: 37.221193,15.226585).

Esso si trova nella zona storica di Augusta, la cosiddetta "Isola", zona dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie e nucleo storico della città. È posto in una zona densamente popolata, in rapporto alla densità abitativa di Augusta, prospiciente la via Giuseppe Amato. Al garage si accede direttamente dalla detta via sul cui margine ovest si trova una saracinesca metallica per l'accesso veicolare. Di forma regolare il garage confina, oltre che con la pubblica via e con altre due unità a garage anche con il vano scala condominiale cui si può accedere tramite una porta dislocata nella parete ovest dell'immobile de quo come riportato nell'elaborato grafico.

Lo stabile condominiale è con copertura a terrazzo e struttura portante mista in muratura e telai in c.a., solai latero-cementizi. L'altezza utile interna del garage è di m 2,45.



[REDACTED]

I prospetti del complesso risultano finiti con materiale tipo tonachina colorata al di sopra della quota dei garages dove risultano, invece, rivestiti con lastra di travertino. Lo stato manutentivo dell'intero immobile è discreto, mentre buono risulta lo stato manutentivo interno relativo al solo garage in esame.

Le finiture sono come segue riassumibili:

- pareti e soffitti del garage intonacati a civile e tinteggiati in buono stato di conservazione;
- pavimentazione assente e presente il solo massetto in cls;
- porta interne in legno e saracinesca di accesso in metallo molto ossidata;
- impianto elettrico non incassato;
- non è presente impianto di riscaldamento.

Lo stato manutentivo è genericamente definibile come discreto.

3.2.3 Stato di possesso

Il garage risulta in uso all'Esecutato. In relazione agli atti di provenienza e alle iscrizioni ipotecarie, formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si riporta di seguito quanto contenuto nella Relazione Notarile allegata agli atti.

L'immobile, di proprietà per l'intero del [REDACTED], è pervenuto all'attuale proprietà giusta atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Marciano del 28.2.2000 – rep. 42464/10619 - trascritto il 2.3.2000 ai numeri 2367 R.P. e 3026 R.G., da potere di [REDACTED]

[REDACTED]



3.2.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sul lotto

d) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;

e) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura:

- **ISCRIZIONE N. 6346/1626 del 10/03/2010**, nascente da ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito del Notaio Giambattista Coltraro di Augusta, sede rep. N. 4751/3465 del 9.3.2010, a garanzia della somma capitale di euro 60.000,00 – durata 15 anni - a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa S.c.p.A. - sede Ragusa - contro [REDACTED] per la piena proprietà degli immobili censiti al foglio 91 p.lla 296 sub 7 (oggi p.lla 3565 sub 7) ed al foglio 90 p.lla 371 sub 8 (oggi p.lla 540 sub 8).

- **TRASCRIZIONE N. 18543 R.P. e N. 23393 R.G. del 20/12/2022**, nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Siracusa in data 26.9.2022 a favore di Pop Npls 2019 S.r.l. con sede a Conegliano (TV), C.F.: 05043330264 e contro [REDACTED] per la piena proprietà degli immobili censiti al foglio 91 p.lla 296 sub 7 (oggi p.lla 3565 sub 7) ed al foglio 90 p.lla 371 sub 8 (oggi p.lla 540 sub 8).

f) altre informazioni per l'acquirente:

- non sono emerse altre cause in corso.



3.2.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'U.T.C. di Augusta (SR), è emerso che l'immobile in oggetto è stato costruito in base a licenza edilizia pratica n. 168/64 del 9.12.1964. Esiste inoltre un Certificato di abitabilità pratica n.168/64 del 17.03.1971.

Lo stato di fatto è in linea con quanto in archivio e anche dal punto di vista catastale emerge sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la pianta catastale depositata in data 18.5.1971 e mai modificata ad oggi. Occorre tuttavia modificare la visura e la piantina, in quanto è riportato in entrambe l'indirizzo errato.

L'immobile non risulta tra quelli per cui è prescritto l'APE.



4 VALUTAZIONE DEI BENI

La valutazione immobiliare si esegue in base ai due criteri di seguito descritti, assumendo infine, come risultato effettivo di stima, il valore corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti.

È il caso di evidenziare che i due valori ottenuti, in ossequio ai due criteri di stima adottati, dovranno essere tali che la loro differenza in valore assoluto non risulti superiore al 20% della loro media. In tale ipotesi, infatti, i metodi estimativi utilizzati risultano insufficienti e bisognerà aggiungere ulteriori criteri estimativi fino al soddisfacimento della condizione precedentemente riportata.

- **Stima per confronto**

Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili tramite informazioni desunte da compravendite effettuate per immobili simili in zone adiacenti, di cui si è a conoscenza del valore di mercato in funzione di tale parametro.

Successivamente si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto e si perfeziona tramite opportuni coefficienti correttivi " δ " che tengono conto delle peculiarità dell'immobile.



- I detti coefficienti di ragguaglio specifici dell'immobile ($\delta_s - \delta_{ed} - \delta_d - \delta_p - \delta_o - \delta_h$) sono legati:
- δ_s ai servizi di zona (ben servita: 1,10 - servita: 1,0 - poco servita: 0,90 - non servita: 0,8);
 - δ_{ed} all'edificio (di pregio: 1,2 - residenziale: 1,0 - civile: 0,95 - popolare: 0,90 - altro: 0,85);
 - δ_d alla destinazione principale (res: 1,0 - comm:1,3 - uff:1,1 - mag/lab:0,9 - lastrici:0,2);
 - δ_p al piano (P_s : 0,80 - P_t : 0,90 - P_1 :1,00 - $P_{>2}$: 1,05);
 - δ_o all'orientamento predominante (nord: 0,90 - est: 1,00 - sud:1,10 - ovest: 0,95);
 - δ_h all'altezza utile media ($h > 2,7$: 1,0 - $2,4 < h < 2,7$: 0,95 - $1,5 < h < 2,4$: 0,9).

Nei casi in cui i detti coefficienti non sono applicabili perché privi di significato estimativo si considerano pari all'unità.

Si assume come valore base per la stima con tale metodo quella desunta da ricerche di mercato, da pubblicazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e da conoscenze personali del sottoscritto.

- **Stima per capitalizzazione del reddito**

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo; tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di manutenzione e ammortamento, affitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, etc. ottenendo così il reddito annuo netto.



Questo ultimo viene, infine, capitalizzato ad un saggio specifico del bene che si ottiene dividendo il saggio medio commerciale per idonei coefficienti correttivi che tengano conto delle specificità del bene.

4.1 LOTTO 1

4.1.1 Consistenza immobiliare e indici specifici di ragguaglio

L'unità immobiliare costituente il Lotto 1 si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq 139,15, (ottenuta dalla somma di mq 132,15 per l'appartamento e mq 7,00 - 50% - per il balcone), calcolati secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98.

Nel caso in esame risulterà un coefficiente generale di ragguaglio $\delta_r = 1,09725$.

4.1.1.1 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche generiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, sulla scorta di quanto reperibile tramite agenzie immobiliari di zona, siti online, quotazione valori OMI e conoscenze personali si valuta il più probabile prezzo unitario di immobili simili a quello in esame V_m pari a €/mq 860,00.

Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare da stimare (V_c) si utilizzerà la formula $V_c = \delta_r \times V_m \times S_c$, ove S_c è la superficie commerciale già riportata e, quindi, si determina $V_c = 1,09725 \times \text{€/mq } 860,00 \times \text{mq } 139,15 = \text{€ } 131.306,81$.



4.1.1.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in € 6.000,00 e le detrazioni per affitto, inesigibilità, tasse ecc. pari al 20%. Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

Reddito annuo lordo	€ 6.000,00
Detrazioni per affitto, inesigibilità etc. 20%	€ <u>1.200,00</u>
Reddito annuo netto	€ 4.800,00

Utilizzando un saggio di capitalizzazione medio r_m pari al 4,50 % ed essendo $\delta_r=1,09725$, per come prima determinato, si avrà un saggio di capitalizzazione specifico del bene $r_s = r_m/\delta_r$ pari al 4,10 % e, quindi, il valore per capitalizzazione del reddito V_c risulterà pari a € 4.800,00 x 100/4,10 = € 117.073,17.

4.1.1.3 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale del lotto 1

(€ 131.306,81 + € 117.073,17)/2 = € 124.189,99 ed in cifra tonda € **124.200,00**.

Risultando la differenza tra i due valori di stima prima ricavati

$\Delta = |\text{€ } 131.306,81 - \text{€ } 117.073,17| = \text{€ } 14.233,64 \leq 20\% \text{ di } \text{€ } 124.189,99 = \text{€ } 24.838,00$

non è necessario utilizzare ulteriori criteri estimativi.

4.2 LOTTO 2



4.2.1 Consistenza immobiliare e indici specifici di ragguglio

L'unità immobiliare costituente il Lotto 2 si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq 26,24, calcolati secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98.

Nel caso in esame risulterà un coefficiente generale di ragguglio $\delta_r = 0,81225$.

4.2.1.1 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche generiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, sulla scorta di quanto reperibile tramite agenzie immobiliari di zona, siti online, quotazione valori OMI e conoscenze personali si valuta il più probabile prezzo unitario di immobili simili a quello in esame V_m pari a €/mq 650,00.

Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare da stimare (V_c) si utilizzerà la formula $V_c = \delta_r \times V_m \times S_c$, ove S_c è la superficie commerciale già riportata e, quindi, si determina $V_c = 0,81225 \times \text{€/mq } 650,00 \times \text{mq } 26,24 = \text{€ } 13.853,74$.

4.2.1.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in € 900,00 e le detrazioni per affitto, inesigibilità, tasse ecc. pari al 20%. Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

Reddito annuo lordo	€	900,00
Detrazioni per affitto, inesigibilità etc. 20%	€	<u>180,00</u>
Reddito annuo netto	€	720,00



Utilizzando un saggio di capitalizzazione medio r_m pari al 4,00 % ed essendo $\delta_r=0,81225$, per come prima determinato, si avrà un saggio di capitalizzazione specifico del bene $r_s = r_m/\delta_r$ pari al 4,93 % e, quindi, il valore per capitalizzazione del reddito V_c risulterà pari a $\text{€ } 720,00 \times 100/4,93 = \text{€ } 14.604,46$.

4.2.1.3 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale del lotto 1 $(\text{€ } 13.853,74 + \text{€ } 14.604,46)/2 = \text{€ } 14.229,10$ ed in cifra tonda **€ 14.200,00**.

Risultando la differenza tra i due valori di stima prima ricavati $\Delta = |\text{€ } 13.853,74 - \text{€ } 14.604,46| = \text{€ } 750,72 \leq 20\%$ di $\text{€ } 14.604,46 = \text{€ } 2.920,89$ non è necessario utilizzare ulteriori criteri estimativi.



5 CONCLUSIONI

Gli immobili ricompresi nella presente relazione di consulenza tecnica hanno un valore complessivo stimabile in:

5.1 LOTTO 1

Immobile a piano terzo di stabile condominiale sito in via Giovanni Lavaggi 99 ad Augusta, adibito ad appartamento e distinto in catasto al Foglio 91 del Comune di Augusta, particella 3565 sub 7, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 118, superficie catastale senza aree scoperte mq 114, rendita catastale € 402,84 (già Fg. 91, p.lla 296 sub 7) in testa alla

Valore di stima calcolato secondo quanto sopra esposto: € 124.200,00

Decurtazioni:

- aggiornamento piantina catastale:	€ 500,00
- saldo rate condominiali ordinarie insolute:	€ 930,99
- saldo rate condominiali straordinarie insolute:	€ 2.327,84
- saldo rate bolletta acqua condominiale insolute:	€ 241,12
- assenza garanzia ex art. 2922 c.c. (10%):	€ 12.420,00
	€ 107.780,05

e, pertanto, il prezzo arrotondato da porre a base della vendita forzata sarà

- **LOTTO 1: € 107.800,00.**



- Copia visura catastale attuale e storica e planimetria relativa;
- Copia Atto di provenienza;
- Elaborati grafici Tavv. 01 e 02 – LOTTO 01;
- APE.

Allegato "C" - LOTTO 2:

- Copia della richiesta di documentazione all'UTC di Augusta;
- Copia titolo edilizio e Certificato di abitabilità;
- Copia visura catastale attuale e storica e planimetria relativa;
- Copia Atto di provenienza;
- Elaborato grafico Tav. 01 - LOTTO 02;

Allegato "D":

- Copia avvenuto invio della presente perizia di stima alle parti.



5.2 LOTTO 2

Immobile a piano terra sito in via Giuseppe Amato snc, adibito a garage e distinto in catasto al foglio 90 del Comune di Augusta, particella 540 sub 8, categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, rendita catastale € 81,96 (già Fg. 90, p.lla 371 sub 8) in [REDACTED]

Valore di stima calcolato secondo quanto sopra esposto: € 14.200,00

Decurtazioni:

- aggiornamento piantina e visura catastale: € 500,00
 - assenza garanzia ex art. 2922 c.c. (5%): € 700,00
- € 13.000,00

e, pertanto, il prezzo da porre a base della vendita forzata sarà

- **LOTTO 2: € 13.000,00.**

IL C.T.U.

Dott. Arch. Giuseppe Greco

Siracusa, lì 10 marzo 2023

Allegato "A":

- Copia comunicazione alle parti di apertura delle operazioni peritali;
- Verbale di sopralluogo;
- Copia Relazione Notarile;

Allegato "B" - LOTTO 1:

- Copia della richiesta di documentazione all'UTC di Augusta;
- Copia titoli edilizi e Certificato di abitabilità;

