

TRIBUNALE di SIRACUSA

-Sezione esecuzioni immobiliari-

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

4^a INTEGRAZIONE

BANCO di SICILIA S.p.A.

CONTRO

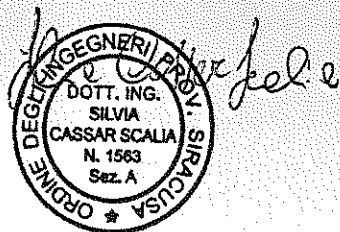
see D.M. 11/1/2023

N° 473/93+542/93+203/19 R.E.I.

Il GIUDICE: *DOTT.SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO*

Data udienza: 7 luglio 2023

C.T.U.: *ING. SILVIA CASSAR SCALIA*



Sommaro

1. PREMESSA.....	2
2. RISPOSTE AI QUESITI.....	7
risposta al quesito I: <i>esatta individuazione dei beni pignorati.</i>	7
LOTTI A E B:	7
LOTTI C E D:	9
LOTTO E:	9
risposta al quesito II: <i>descrizione complessiva e sintetica dei beni.</i>	11
LOTTI A E B:	11
LOTTI C E D:	15
LOTTO E:	16
risposta al quesito III: <i>stato di possesso del bene.</i>	18
risposta al quesito IV: <i>vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.</i>	19
risposta al quesito V: <i>vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.</i>	19
Provenienza:	19
Iscrizioni e trascrizioni:	20
Spese di gestione e manutenzione:	22
risposta al quesito VI: <i>regolarità edilizia e urbanistica.</i>	23
risposta al quesito VII: <i>irregolarità urbanistiche.</i>	24
risposta al quesito VIII: <i>attestazione di prestazione energetica.</i>	28
risposta al quesito IX: <i>valutazione del lotto.</i>	28
risposta al quesito IX. a: <i>calcolo superfici.</i>	28
risposta al quesito IX. b: <i>criteri di stima adottati.</i>	29
risposta al quesito IX. c: <i>stima dei lotti.</i>	30
risposta al quesito X: <i>quota indivisa.</i>	33
risposta al quesito XI: <i>usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie.</i>	34
risposta al quesito XII: <i>riepilogo estimativo.</i>	34

TRIBUNALE DI SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da
BANCO DI SICILIA S.P.A. (OGGI ISLAND REFINANCING S.R.L.) + 6 contro ~~CAFFARO~~

~~CAFFARO~~
N° 473/93+542/93+203/2019 R.E.I.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.**I. PREMESSA.**

Ill.ma dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, Giudice del Tribunale di Siracusa, sezione
esecuzione immobiliari.

Con ordinanza del 21 ottobre 2022, la sottoscritta ing. Silvia Cassar Scalia, con studio
in Noto in Via Ruggero Settimo n° 10, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia
di Siracusa al n° 1563, veniva riconvocata dalla S.V.Ill.ma al fine di integrare la relazione
di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n°
473/93+542/93+203/2019 R.E.I., al fine di identificare e valutare i beni pignorati col
suddetto procedimento esecutivo, promossa da BANCO DI SICILIA S.P.A., OGGI ISLAND
REFINANCING S.R.L. (C.F.: 04078060268), con sede in Milano, viale Piero e Alberto Pirelli
n° 65, in persona del procuratore speciale ing. Guido Dubini Daccò, elettivamente
domiciliata in Siracusa, v.le Teracati n° 160, presso lo studio dell'avv. Vincenzo Fazzino
(vincenzo.fazzino@cert.ordineavvocatisr.it) che la rappresenta e difende, contro i
signori:

SCS

ingegnere Silvia Cassar Scalia

... OMISSIS ...

... SOTTOSCRITTA DI PROCEDERE
ALL'AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

3

Al fine di espletare il mandato conferito, la sottoscritta fissava l'inizio delle operazioni penali per il giorno 22 maggio 2023, ore 11:15, sui luoghi per cui è causa, dopo averne data contezza al custode giudiziale, avv. Giuseppe d'Agata

Nel giorno ed all'ora stabilita, la sottoscritta si recava presso i luoghi oggetto della presente procedura, precisamente a Siracusa, dapprima in via Monte Pellegrino n° 61, quindi in via Monte Bianco n° 10 per dare inizio alle operazioni penali.

Alla presenza della ~~_____~~, parte debitrice, la sottoscritta ispezionava l'immobile sito in via Monte Pellegrino n° 61, mentre unitamente al ~~_____~~
~~_____~~, parte debitrice, quello in via Monte

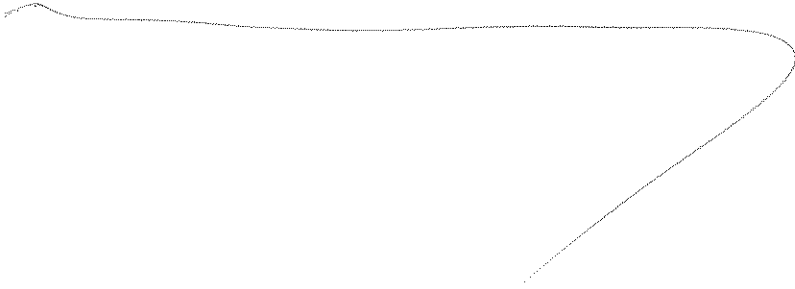
Bianco n° 10. In entrambi gli immobili sono stati eseguiti riscontri geometrici, rilievi fotografici e presi appunti in separati fogli al fine di poter meglio espletare il mandato conferito.

Alle ore 12:20 venivano chiuse le operazioni peritali (cfr. doc. A_verbale di sopralluogo). Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di sopralluogo, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'Ufficio Tecnico, sezione Urbanistica, del Comune di Siracusa; assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si procedeva alla stesura della presente relazione per rispondere a quanto richiesto dal Giudice nel verbale di conferimento di incarico:

- I. l'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;
- II. una DESCRIZIONE complessiva e sintetica dei beni;
- III. l'individuazione dello STATO DI POSSESSO degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, anche di natura condominiale, gravanti sul bene CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali

- diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, anche di natura condominiale, CHE SARANNO CANCELLATI (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; in particolare,
- a) 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;
- b) quanto ai VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
- iscrizioni;
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- c) altre INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
 - eventuali cause in corso.
- 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 prevista dalla vigente normativa;
- VII. in caso di IRREGOLARITÀ URBANISTICA O EDILIZIA, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) *ovverosia, in caso di impossibilità di*

- esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- 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 ai sensi dell'art. 6 D.lgs. 192/2005, salvo in caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;
- IX. LA VALUTAZIONE DEI BENI, indicando distintamente:
- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
 - i criteri di stima utilizzati;
 - le fonti di informazione utilizzate per la stima;
 - gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);
 - il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;
- 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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;
- XII. RIEPILOGO ESTIMATIVO dell'immobile pignorato.



... OMISSIS...



SCS

ingegnere Silvia Cassar Scalia

000 ORISSI S...

LOTTO E:

consiste nella piena proprietà di un appartamento posto a piano secondo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra comprendente, complessivamente, dodici appartamenti, quattro per ogni piano, sito in Siracusa, via Monte Bianco n° 10 (ex viale Epipoli n° 31).

Esso risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al FG. 41, P.LLA 131, SUB 10, cat. A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale m² 126, rendita € 426,08, int. 10,

96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10
tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mph: 347.2660372
e-mail: ing.silviacassarscalia@gmail.com
P.E.C.: silvia.cassarscalia@ordineingegnerisiracusa.it

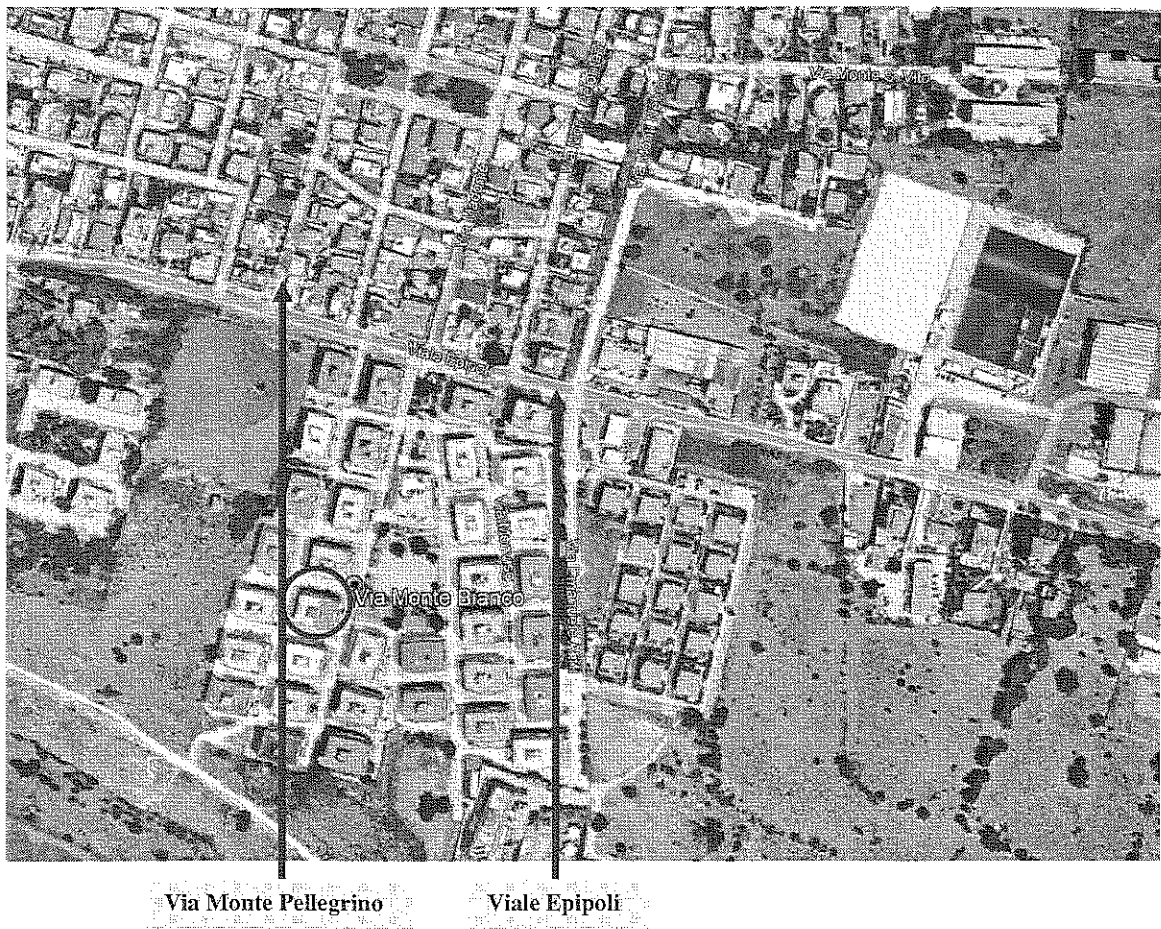
Banco di Sicilia S.p.A. / ~~XXXXXXXXXXXX~~

N° 473/93 R.E.I.
TRIBUNALE di SIRACUSA
- sezione esecuzioni immobiliari -

piano 2, in testa a [redacted] (proprietà per 1/2) e [redacted] (proprietà per 1/2), (cfr. allegato 1_estratto mappa, planimetrie catastali e visure storiche).

Le coordinate GPS del bene, con rilevamento dall'ingresso su via Monte Bianco n° 10, sono: latitudine 37°08'21.74" - longitudine 15°25'18.80".

A seguire si riporta un'immagine estrapolata da Google Earth con evidenziato il fabbricato oggetto di pignoramento, costituente il lotto E.



... OMISSIS ...

SCS

ingegnere Silvia Cassar Scalia

OR OMISSIS ...

LOTTO E:

trattasi della piena proprietà un immobile posto al secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in Siracusa, via Monte Bianco n° 10, ospitante, complessivamente, dodici appartamenti, quattro per ogni piano.

L'intero corpo di fabbrica è stato costruito alla fine degli anni '60; presenta struttura portante in conglomerato cementizio armato, tramezzature esterne a doppia cassetta di forati e tramezzature interne in laterizi forati dello spessore di cm 8.

Il fabbricato si trova in zona periferica ad alta densità edilizia-residenziale posta a nord-ovest del centro abitato, a circa ml 500 dai precedenti lotti A, B, C e D.

L'intonaco esterno è del tipo civile con apposizione di tinteggiatura di colore verde chiaro e si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

L'appartamento confina a nord con appartamento di proprietà di Tabacco Sebastiano, ad

est con vano scala, con pozzo luce e con appartamento di proprietà di [REDACTED], a sud ed ovest con via Monte Bianco.

Il portone d'ingresso all'edificio è stato realizzato in ferro verniciato con interposte delle lastre di vetro zigrinato, mentre la porta di accesso all'appartamento è in legno tamburato, così come tutti gli infissi interni (porte).

I vari livelli dell'edificio sono collegati tramite una scala i cui gradini sono completamente rivestiti (pedate, alzate e battiscopa) con lastre di marmo.

L'intero corpo di fabbrica non presenta segni di dissesto o di degrado che ne potrebbero pregiudicare la staticità e si trova in discrete condizioni di manutenzione.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica comunale; lo smaltimento dei liquami tramite allaccio alla pubblica fognatura.

L'appartamento non ha caratteristiche di particolare pregio ed è articolato nei seguenti ambienti: ingresso, disimpegno, salone, servizio igienico, doppio servizio, cucina e due camere da letto. Tali ambienti hanno un'altezza interna netta di m 3,00 e presentano pavimentazione con mattonelle in scaglie di marmo, ad eccezione della cucina, del servizio igienico, del doppio servizio e del balcone che presentano pavimentazione con piastrelle in ceramica, così come il rivestimento alle pareti dei servizi igienici e della porzione di parete (avente altezza pari a ml 0,70) compresa tra i pensili della cucina ed il piano di lavoro.

Quale sistema di riscaldamento e/o raffrescamento sono presenti tre condizionatori a split posti nelle due camere da letto e nel salone.

Le due camere da letto prendono luce ed aria attraverso due distinte porte-finestre aventi infisso in lamierino verniciato e avvolgibile in plastica, prospicienti due balconi orientati, rispettivamente, a sud-est e sud-ovest. Il salone prende luce ed aria attraverso due distinte finestre, orientate a sud-ovest, aventi infisso in alluminio preverniciato e avvolgibile in plastica. La cucina prende luce ed aria attraverso una finestra orientata a sud-ovest, avente infisso in lamierino verniciato e avvolgibile in plastica; altresì è presente, sempre in cucina, una porta-finestra prospiciente il balcone orientato a sud-est ed avente infisso in alluminio preverniciato e avvolgibile in plastica. Il bagno e il doppio servizio prendono luce ed aria attraverso due distinte finestre aventi infisso in ferro verniciato e avvolgibile in plastica, prospicienti il pozzo luce interno.

Il bagno presenta tutte le pareti rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza di m 1,00 e si compone di n° 4 pezzi (vaso con cassetta esterna, bidet, lavandino incassato in un mobile in legno e vasca) in porcellana bianca; la lavanderia presenta rivestimento in tutte le pareti con piastrelle di ceramica di colore bianco e giallo per un'altezza di m 1,60 e si compone di n° 4 pezzi (vaso con cassetta esterna, bidet, pila con annesso mobile in melamina e piatto doccia con porta a nastro in plexiglas) in porcellana bianca. L'intonaco interno è del tipo civile con apposizione di tinteggiatura di diverso colore nei vari ambienti.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento risultano buone (cfr. allegato 2_ documentazione fotografica lotto D).

risposta al quesito III: stato di possesso del bene.

SCS

Ingegnere Silvia Cassar Scalia

per OTM S.p.S.

LOTTO E: da quanto si è potuto riscontrare nel sopralluogo e da quanto dichiarato dal
~~_____~~ parte debitrice,
l'appartamento risulta abitato dalla ~~_____~~

risposta al quesito IV: *vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.*

Per tutti i lotti costituenti la seguente stima non esiste alcuno dei vincoli prospettati nel
presente quesito.

risposta al quesito V: *vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.*

Provenienza:

19

LOTTI A, B, C E D:

per OTM S.p.S.

96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10
tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mph: 347.2660372
e-mail: ing.silviacassar Scalia@gmail.com
P.E.C.: silvia.cassar Scalia@ordineingegnerisiracusa.it

Banco di Sicilia S.p.A. ~~_____~~

N° 473/93 R.E.I.
TRIBUNALE di SIRACUSA
- sezione esecuzioni immobiliari -

020 DMSSISva.

SCS

ingegnere Silvia Cassar Scalia

000 OMISSIS

(... pregiudizievole (D.L. A, D, C & D).

LOTTO E:

l'appartamento costituente il lotto E è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da concessione a garanzia di mutuo del 27/06/1990, Notaio Maria Fausta Costanza da Siracusa, ivi iscritta il 05/07/1990 ai nn. 11926/1203 a favore del Banco di Sicilia con sede in Siracusa, contro ~~_____~~ ed in rinnovazione iscritta il 22/06/2010 ai nn.

96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10
tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mph: 347.2660372
e-mail: ing.silviacassar Scalia@gmail.com
P.E.C.: silvia.cassar Scalia@ordineingegnerisiracusa.it

Banco di Sicilia S.p.A. ~~_____~~

N° 473/93 R.E.I.
TRIBUNALE di SIRACUSA
- sezione esecuzioni immobiliari -

14798/3090;

- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 05/12/1992, Presidente del Tribunale di Siracusa, ivi iscritta il 10/12/1992 ai nn. 20379/2134 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo, contro ~~_____~~ ed in rinnovazione iscritta il 07/12/2012 ai nn. 19847/2035;
- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 02/08/1993, Ufficiale Giudiziano del Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 07/08/1993 ai nn. 12311/9462 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo, contro ~~_____~~ ed in rinnovazione iscritta il 02/08/2013 ai nn. 12120/9372 (cfr. allegato 3_ copie visure Conservatoria dei RR.II., formalità pregiudizievoli lotto E).

Spese di gestione e manutenzione:

22

LOTTO E: da una ricerca effettuata dalla sottoscritta presso il geom. ~~_____~~, amministratore pro-tempore del condominio di cui all'immobile del lotto E, è emerso che i signori ~~_____~~ hanno contratto un debito con il condominio dal 2002 ad oggi di € 9.938,44, comprensivo di mensilità ordinaria (calcolata fino a luglio 2023, con una rata di € 29,00 mensile), di adeguamento impianto elettrico, di manutenzione straordinaria e verifica conformità urbanistica (cfr. allegato 6_ copia estratto conto quote condominiali lotto E).

Tuttavia, si rappresenta che le quote relative all'anno in corso ed a quello precedente ammontano ad € 5.181,02 (n° 2 mensilità ciascuna di € 29,00 + quota di € 5.123,02

SCS

ingegnere Silvia Cassar Scalia

per acconto spese legali) ai sensi del 4° comma dell'art. 63 disp. c.c.: "... Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente."

risposta al quesito VI: regolarità edilizia e urbanistica.

REGOLARITÀ URBANISTICA.

I fabbricati costituenti sia il lotto A che il lotto E ricadono in zona B5a (Tessuto edificato a bassa densità di tipo a) del Piano Regolatore Generale del Comune di Siracusa. In tale zona la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale (cfr. allegato 4 - copia stralcio del P.R.G. Tav. 3b del Comune di Siracusa e art. 25 delle norme tecniche di attuazione relative alla zona B5a).

REGOLARITÀ EDILIZIA.

o.c. OMISSIS...

LOTTO E: il fabbricato costituenti il lotto E è dotato di Licenza Edilizia n° 623 del 05/03/1968 e di successiva variante del 23/12/1969 (cfr. allegato 6 - copia Licenza Edilizia n° 623/68 allegato alla perizia depositata il 05/10/20210).

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ.

o.c. OMISSIS...

96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10
tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mph: 347.2660372
e-mail: ing.silviacassar Scalia@gmail.com
P.E.C.: silvia.cassar Scalia@ordineingegnerisiracusa.it

Banco di Sicilia S.p.A. / ~~XXXXXXXXXX~~

N° 473/93 R.E.I.
TRIBUNALE di SIRACUSA
- sezione esecuzioni immobiliari -

SS

LOTTO E: l'immobile costituente il lotto E è dotato di Autorizzazione di Abitabilità del 29 ottobre 1969 (cfr. allegato 7 - copia Autorizzazione di Abitabilità del 29/10/69 allegato alla perizia depositata il 05/10/20210).

risposta al quesito VII: irregolarità urbanistiche.

per OMISB Siracusa

000 OMISSIS 201

SCS

ingegnere Silvia Cassar Scalia

spese generali nella misura del 15,00% e l'utile d'impresa nella misura del 10% (art. 2392)

con DR. 1581/5...

ESCLUSIVO DEL

NUMERO 473/93 R.E.I.

LOTTO E: dalla disamina dei documenti e tenuto conto di quanto emerso in fase di sopralluogo, si può affermare che la planimetria rilevata dalla sottoscritta è

96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10
tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mph: 347.2660372
e-mail: ing.silviacassarscalia@gmail.com
P.E.C.: silvia.cassarscalia@ordineingegnerisiracusa.it

Banco di Sicilia S.p.A. / ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

N° 473/93 R.E.I.
TRIBUNALE di SIRACUSA
- sezione esecuzioni immobiliari -

SCS

ingegnere Silvia Cassar Scalia

conforme sia a quella depositata presso l'Agenzia del Territorio sia a quella depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

risposta al quesito VIII: attestazione di prestazione energetica.

Dall'analisi della prestazione energetica effettuata sull'involucro edilizio e sui suoi componenti, gli appartamenti costituenti sia il lotto A che il lotto E risultano ascrivibili alla classe energetica "E" (cfr. allegato 5_ Attestato di Prestazione Energetica).

risposta al quesito IX: valutazione del lotto.

risposta al quesito IX. a: calcolo superfici.

per ORIGINALE

La superficie commerciale della quota pari a 1/2 del lotto C è pari a m² 18,00.

La superficie commerciale della quota pari a 1/4 del lotto D è pari a m² 12,00.

La superficie commerciale complessiva del lotto E pari a m² 133,00, comprendente la superficie equivalente dei due balconcini, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici:

LOTTO E		mq
INGRESSO		6,75
DISMPEGNO		9,13
SALONE		28,60
SERVIZIO IGIENICO		6,46
DOFPIO SERVIZIO		3,78
CUCINA		12,86
CAMERA		17,85
CAMERA		18,81
VANO SCALA (diviso 4 appartamenti)		6,01
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI		19,84
	SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO	130,07
BALCONE SUD-EST		5,60
BALCONE SUD-OVEST		5,20
	SUP. COMM. EQUIVALENTE (10,800*30%)	3,24
	TOT. SUP. COMMERCIALE LOTTO E (130,07+3,24)	133,31

29

risposta al quesito IX. b: criteri di stima adottati.

Al fine di pervenire alla stima del valore venale dell'appartamento si sono effettuati due tipi di stima: la prima, STIMA A REDDITO, fa riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto; la seconda, VALORE DI MERCATO, fa riferimento ai prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche e condizioni di manutenzione (indagini effettuate presso agenzie del settore, Osservatorio del Mercato Immobiliare ed il sito internet Immobiliare.it).

ca. 011/885...

risposta al quesito IX. c: *stima dei lotti.**PREMESSA.*

Poiché il bene oggetto di pignoramento comprendente i lotti A, B, C e D, sebbene sia costituito da diversi lotti, rappresenta un unico lotto in quanto trattasi di appartamento con soprastante terrazza, garage pertinenziale e posto auto, per essi NON SARÀ POSSIBILE DIVIDERE LA PROCEDURA, ovvero procedere alla loro vendita in più aliquote.

30

STIMA A REDDITO.

Con questo metodo analitico si intende calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la attualizzazione della rendita posticipata, intendendo con rendita il reddito medio annuo dell'immobile, cioè il reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte e tributi vari. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e delle accurate indagini condotte sul mercato di Siracusa e dintorni per immobili simili, si fissa

un canone anticipato mensile di € "X" al netto delle tasse.

Pertanto si avrà € "X" x 12 mesi = € "Y" (reddito lordo annuo = R_l).

Per cui $R = R_l - (Q + \text{Imp.})$, dove:

R = reddito netto medio annuo;

R_l = reddito lordo annuo;

Q = manutenzione ordinaria e straordinaria (6% di R_l) e quota di reintegrazione (4% di R);

Imp. = imposte e tributi vari (Irpef, Ici, ecc. = 11% di R_l);

Da ciò si ottiene:

$$R = "Y" - (Q + \text{Imp.}) = € "Z"$$

$$V = R/r = "Z" \div 0,03$$

Dove r è il saggio di capitalizzazione.

31

Utilizzando il metodo sopra descritto, si fissano i canoni anticipati complessivi riportati nella tabella sotto riportata, tutti al netto delle tasse.

Pertanto si avrà "canone anticipato" (al netto delle tasse) x 12 mesi = "reddito netto annuo".

Decurtando quindi dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 3,5% (IRPEF e IMU), otterremo il "canone al netto delle imposte" che per i 12 mesi ci darà il "reddito annuo al netto delle imposte".

Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V = \text{"reddito netto annuo"} \div \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}$$

canone anticipato	canone al netto delle imposte	Reddito annuo al netto delle imposte	Tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 350,00	€ 227,50	€ 2.730,00	3,5%	10% Valore V' Lotto A e B € 70.200,00
€ 25,00	€ 16,25	€ 300,00	3,5%	10% Valore V' Lotto C € 7.714,29
€ 15,00	€ 9,75	€ 180,00	3,5%	10% Valore V' Lotto D € 4.628,57
€ 420,00	€ 273,00	€ 5.040,00	3,5%	10% Valore V' Lotto E € 129.600,00

VALORE DI MERCATO.

Questo metodo è basato oltre che sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per fabbricati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ed analoghe condizioni di manutenzione, anche sull'esperienza e sulla preparazione tecnico-scientifica della sottoscritta, qualità queste ultime che costituiscono il presupposto senza il quale non sussisterebbe il perito capace di discernimento e giudizio obiettivo.

Utilizzando il metodo sopra descritto e tenendo conto di un'indagine di mercato effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (costruzioni di tipo civile), per ubicazione (zona periferica), per condizioni di stabilità, manutenzione ed epoca di costruzione, i valori di mercato complessivi al m² risultano essere i seguenti:

	Sup. comm. (mq)	Valore al mq	VALORE V"
LOTTO A e B	144,00	€ 600,00	€ 86.400,00
LOTTO C	18,00	€ 300,00	€ 5.400,00
LOTTO D	12,00	€ 170,00	€ 2.040,00
		TOTALE	€ 93.840,00
LOTTO E	133,00	€ 900,00	€ 119.700,00

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V", si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

	Valore V'	+	Valore V"	÷	VALORE
LOTTO A, B, C, D	€ 82.542,00	+	€ 93.840,00	2	€ 88.191,00
LOTTO E	€ 129.600,00	+	€ 119.700,00	2	€ 124.650,00

Sottraendo la cifra di € 8.500,00 all'immobile costituito dai lotti A, B, C e D ed arrotondando, si hanno i seguenti valori venali complessivi dei due lotti:

VALORE LOTTO A, B, C, D € 79.700,00 (settantanovemilasettecento/00 euro).

VALORE LOTTO E € 124.700,00 (centoventiquattromilasettecento/00 euro).

risposta al quesito X: *quota indivisa.*

Il lotto A è da valutare nella piena proprietà e nell'interezza.

Il lotto B è da valutare nella piena proprietà e per la quota pari a 1/2 e comunque il valore sopra riportato prende in esame solamente la quota pignorata.

Il lotto C è da valutare nella piena proprietà e per la quota pari a 1/2 e comunque il valore sopra riportato prende in esame solamente la quota pignorata.

SCS

ingegnere Silvia Cassar Scalia

Il lotto D è da valutare nella piena proprietà e per la quota pari a 1/4 e comunque il valore sopra riportato prende in esame solamente la quota pignorata.

Il lotto E è da valutare nella piena proprietà e nell'interezza.

risposta al quesito XI: *usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie.*

I beni oggetto del presente pignoramento sono da valutare nella loro piena proprietà, ciascuno in base alle quote di propria spettanza.

risposta al quesito XII: *riepilogo estimativo.*

Riassumendo, oggetto della presente relazione è la valutazione di due lotti.

000 001/08/05...

⊕ Lotto E: piena proprietà di un appartamento posto a piano secondo facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in Siracusa, via Monte Bianco n° 10.

Esso risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al FG. 41, P.LLA 131, SUB 10.

Il valore venale di mercato attualmente è pari a € 124.700,00 (centoventiquattro= milasettecento).

Il bene è provvisto di regolare titolo edilizio.

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:

- allegato 1_estratto di mappa, planimetrie catastali e visure storiche;
- allegato 2_documentazione fotografica;
- allegato 3_copia Conservatoria dei RR.II. (provenienza e iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli);
- allegato 4_stralcio del P.R.G. Tav. 3b del Comune di Siracusa e art. 25 delle norme tecniche di attuazione relative alla zona B5a;
- allegato 5_attestati di prestazione energetica lotti A ed E (A.P.E.);
- allegato 6_copia estratto conto quote condominiali lotto E.

Si allegano altresì:

- A. doc. A_lettera alle parti per trasmissione relazione tecnica con conferma di ricezione;
- B. parcella delle competenze e spese tecniche con fattura delle spese per le visure alla conservatoria dei RR.II..

Avendo la sottoscritta espletato l'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. Giudice,

SCS

ingegnere Silvia Cassar Scalia

rassegna la presente, rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Noto, 4 luglio 2023

IL C.T.U.

Ing. Silvia Cassar Scalia

