

Dott. Arch. STEFANO D'AMICO

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUCIONI IMMOBILIARI

G.E. : Dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO

Procedura esecutiva immobiliare n°: 151/2023 R.G. Es.

Promossa da: PRISMA SPV S.r.l. con l'Avv. Marianna Bennati

Contro: [REDACTED]

STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

ID	Descrizione dei beni oggetto di pignoramento
A	Abitazione civile posta in Belvedere di Siracusa in Via Siracusa n°31/B, piano 1°
B	Garage posto in Belvedere di Siracusa in Via Siracusa n°31/B, piano terra



SOMMARIO

PREMESSA	3
1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 567	4
2. OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI	6
3. BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	8
I. Identificazione del bene oggetto del pignoramento	8
II. Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali	8
III. Formazione lotti di vendita	8
4. BENI IMMOBILI PIGNORATI	9
A. Appartamento posto in Belvedere di Siracusa in Via Siracusa n°31/B , piano 1°	
I. Individuazione del bene	9
II. Descrizione complessiva e sintetica del bene	10
III. Stato di possesso dell'immobile	12
IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente	12
V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili dall'acquirente	12
VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene	13
VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene	13
VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)	13
IX. Valutazione del bene	14
X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota	16
B. Garage posto in Siracusa in Belvedere di Via Siracusa n°31/B, piano seminterrato	
I. Individuazione del bene	17
II. Descrizione complessiva e sintetica del bene	17
III. Stato di possesso dell'immobile	18
IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente	19
V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili dall'acquirente	19
VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene	19
VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene	20
VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)	20
IX. Valutazione del bene	20



X. <i>Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota</i>	22
RIEPILOGO DELLA STIMA	22
CONCLUSIONI	23



PREMESSA

Il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa **Maria Cristina DI STAZIO**, a seguito del decreto di nomina del 07/10/2023 in seno alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G. Es. al n°151/2023 presso il Tribunale di Siracusa, nominava come esperto per la stima dei beni immobili pignorati il sottoscritto Arch. **Stefano D'Amico**, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n°661, il quale accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica in data 09/10/2023.

Il sottoscritto, tramite il Portale dei Servizi Telematici del Tribunale di Siracusa, accedeva alla consultazione dei registri e del fascicolo telematico, da cui procedeva a consultare e riprodurre tutta la documentazione in esso contenuta, consistente in:

- a) Copia del contratto di Mutuo Fondiario del 17.09.2008 tra il Banco di Sicilia S.p.A. ed i [REDACTED] di € 150.000,00 per l'acquisto dell'abitazione da destinare a propria residenza;
- b) Copia Atto di Precetto a firma dell'Avv. Marianna Bennati legale di parte creditrice, del 16.01.2023, notificato [REDACTED] in data 24.02.2023;
- c) Copia Atto di Pignoramento a firma dell'Avv. Marianna Bennati legale di parte creditrice, del 19.05.2023, notificato alla debitrice [REDACTED] in data 26.05.2023;
- d) Copia della Nota di trascrizione del pignoramento del 05.07.2023, registro gen. n° 12746 e registro part. n° 9997;
- e) Copia dell'istanza di vendita, a firma dell'Avv. Marianna Bennati legale di parte creditrice, del 05.07.2023;
- f) Nota di deposito della documentazione ipocatastale, a firma dell'Avv. Marianna Bennati legale di parte creditrice, del 19.07.2023;
- g) Copia certificazione notarile ventennale, redatta ai sensi della legge del 3 agosto 1998 n° 302, a firma del Notaio in Perugia Dott. Nicolò Tiecco del 19.07.2023;
- h) Nota di deposito della trascrizione del pignoramento immobiliare, a firma dell'Avv. Marianna Bennati legale di parte creditrice, del 06.09.2023.



1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co.2, c.p.c.

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, controllava la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.; la certificazione ventennale notarile, contenuta nel fascicolo telematico di parte precedente così come rappresentata dall'Avv. Marianna Bennati con studio in Catania in Via Oliveto Scammacca n°99 ed inerente il pignoramento immobiliare a favore di **PRISMA SPV S.r.l.** contro [REDACTED], elenca tutte le iscrizioni e trascrizioni effettuate nei vent'anni antecedenti la data del pignoramento immobiliare trascritto il 05.07.2023.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono qui di seguito elencate:

A. Appartamento per civile abitazione, posto in Belvedere di Siracusa in Via Siracusa n°31/B al piano 1°, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio di mappa 23, p.lla 1270 sub. 19, cat. A/3 di vani 4,5, che risulta appartenere per la proprietà di 1/1 alla [REDACTED] in regime di separazione dei beni;

B. Garage, posto in Belvedere di Siracusa in Via Siracusa n°31/B al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio di mappa 23, p.lla 1270 sub. 7, cat. C/6, consistenza 14 mq, che risulta appartenere per la proprietà di 1/1 alla [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

I beni risultano essere pervenuti alla [REDACTED] per:

- atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Guarino Nicola del 17.09.2008, rep. 2130/1672 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Siracusa in data 23.09.2008 al n° 14641 di formalità a favore di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, contro [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;
- atto notarile pubblico di Cessione di Diritti Reali a titolo oneroso a rogito Notaio Nicola Guarino del 01.09.2008 rep.2089/1622, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 22/09/2008 al n° 14608 di formalità a favore di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, contro [REDACTED] per 1/3 della piena proprietà, [REDACTED]



- ████████████████████ per 1/3 della piena proprietà e ██████████
 ██████████ per 1/3 della piena proprietà;
- atto amministrativo di Certificato di Denunciata Successione, Ufficio del Registro di Siracusa del 07/08/1998 al n°165 vol. 360, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28/09/2002 al n° 14304 di formalità a favore di ██████████
 ██████████ per 1/3 della piena proprietà, ██████████
 ██████████ per 1/3 della piena proprietà e ██████████
 ██████████ per 1/3 della piena proprietà, contro ██████████
 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, deceduta il 13/02/1998,
 - accettazione tacita di eredità, a rogito Notaio Giuseppe Minniti del 27/09/2005 rep. 53886/10442 trascritta presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 29/09/2005 al n°13403 di formalità.

Si espone a seguire l'elenco delle formalità pregiudizievoli relative all'immobile pignorato, susseguitesi nei vent'anni anteriori alla data del pignoramento:

1. **Ipoteca volontaria n°4606 del 23.09.2008 derivante da concessione a garanzia di mutuo**, per atto del Notaio Nicola Guarino rep. n° 2131/1653 a favore di Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo (c.f. 05102070827) durata 25 anni, per € 225.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale, contro ██████████
 ██████████;
2. **Pignoramento immobili n°9997 del registro particolare del 05/07/2023**, a favore di Prisma SPV srl con sede in Roma (c.f. 05028250263) contro ██████████
 ██████████. Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, in data 26/05/2023 rep. 1982.



2. OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI

Il sottoscritto, ritenendo la documentazione completa ed idonea, ha così potuto procedere con le comunicazioni alle parti per l'avvio delle operazioni peritali sui luoghi; ne fissava l'inizio per il giorno 27.10.2023 alle ore 09:30, previa comunicazione tramite PEC (posta elettronica certificata) all'Avv. Marianna Bennati, legale di parte creditrice e tramite posta ordinaria (raccomandata con R.R.) [REDACTED] (*Comunicazioni alle parti*, All. "A").

Mi recavo pertanto il giorno stabilito presso l'immobile da periziare sito in Belvedere di Siracusa (fraz. di Siracusa) in Via Siracusa n°31/B, ove mi incontravo con [REDACTED] e con l'Avv. **Maria Genovese** custode nominato del Giudice per l'Esecuzione. Effettuavo un accurato rilievo fotografico e metrico dei beni oggetto della presente perizia, con l'ausilio delle piante catastali in mio possesso e già estratte telematicamente dal Sister dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, verificando stato e consistenza del bene staggito. Al termine delle operazioni, redigevo il verbale di sopralluogo che veniva riletto, confermato e sottoscritto dai presenti (*Verbale operazioni peritali*, All. "B").

Terminate le operazioni peritali sui luoghi, il sottoscritto trasmetteva in data 29/10/2023, tramite PEC, all'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Siracusa, la richiesta di accesso agli atti e la richiesta di certificato di destinazione urbanistica per gli immobili oggetto di pignoramento (*Doc. urbanistica - Richiesta accesso atti e CDU*, All. "D"), ricevendo in data 13/11/2023 e 14/11/2023 tutta la documentazione utile ad espletare l'incarico conferitomi.



Previa esamina di tutti gli atti del procedimento, il sottoscritto ha quindi provveduto durante e dopo lo svolgimento delle operazioni peritali a:

- a. individuare con esattezza i beni oggetto di pignoramento;
- b. verificare la regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico degli stessi e della loro agibilità, assumendo tali informazioni presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Siracusa;
- c. identificare gli immobili, con l'accertamento della corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, assumendo le informazioni attraverso il Sister telematico dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Siracusa;
- d. verificare la proprietà dei beni in capo al debitore.



3. BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

Sono oggetto della presente relazione di stima i seguenti beni immobili:

- A. Appartamento per civile abitazione**, posto in Belvedere di Siracusa in Via Siracusa n°31/B al piano 1°, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio di mappa 23, p.lla 1270 sub. 19, cat. A/3 di vani 4,5, che risulta appartenere per la proprietà di 1/1 alla [REDACTED] in regime di separazione dei beni;
- B. Garage**, posto in Siracusa in Belvedere di Via Siracusa n°31/B al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio di mappa 23, p.lla 1270 sub. 7, cat. C/6, consistenza 14 mq, che risulta appartenere per la proprietà di 1/1 [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

II. Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Si rileva solamente che il numero civico identificativo degli immobili in oggetto è il 31/B di Via Siracusa, mentre in atti (verbale di pignoramento, certificazione catastale e certificazione notarile ventennale) esso è indicato con "snc". Tale inesattezza può essere rettificata attraverso semplice richiesta/segnalazione telematica, non onerosa, al "Contact Center" dell'Agenzia delle Entrate - Servizio del Territorio di Siracusa.

III. Formazione lotti di vendita

Si propone, attesa la composizione e le caratteristiche di complementarietà dei due beni oggetto di pignoramento, la formazione di un unico lotto di vendita (appartamento + garage).



4. BENE IMMOBILE PIGNORATO

A. Appartamento per civile abitazione posto in Belvedere di Siracusa in Via Siracusa n°31/B, piano 1°

I. Individuazione del bene

Appartamento adibito a civile abitazione, sito in Belvedere di Siracusa in Via Siracusa n°31/B, al piano 1° di un fabbricato residenziale a tre piani fuori terra ("Condominio Penelope"). L'unità immobiliare risulta confinante a nord-est con area condominiale esterna, ad est con spazio condominiale interno, a sud-ovest con ditta proprietaria dello stesso stabile, a nord-ovest con alta Ditta proprietaria.

Presenta esposizione eliotermica a nord-est ed è individuabile attraverso le seguenti coordinate G.P.S.:

- Latitudine N : 37° 05' 31.48''
- Longitudine N : 15° 12' 50.99''

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa ed identificato dai seguenti riferimenti catastali; la ditta catastale corrisponde con la proprietà (*Doc. catastale- Immobile A, Visura storica, All. "C"*).

ID	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
1	23	1270	19	A/3	4	4,5 vani	Totale: 88 m ² Totale escluse arre scoperte: 85 m ²	Euro 348,61
Indirizzo: Via Siracusa n°31/B			piano: 1°;					

In proprietà per 1/1 a:

1. [REDACTED] in regime di separazione dei beni.



II. Descrizione complessiva e sintetica del bene

L'immobile ricade in Zona "Comparto d'intervento sottoposto alle prescrizioni esecutive di cui alla Scheda Norma "b6" " del vigente Piano Regolatore del Comune di Siracusa; inoltre l'area " ... è assoggettata ai regimi normativi indicati al Titolo III delle Norme di Attuazione per i Paesaggi Locali, norme allegate a detto Decreto cui si rimanda (contesto paesaggistico 7d – livello di tutela 1) " (Doc. urbanistica - Certificato di Destinazione urbanistica, All. "D").

L'intero quartiere risulta servito dalle normali utenze e forniture cittadine (acqua, gas, luce, fognatura); la qualità edilizia del contesto circostante appare complessivamente buona, con edifici prevalentemente residenziali di età coeva o anteriore a quella del fabbricato oggetto della presente perizia.

L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano primo del fabbricato residenziale condominiale denominato "Condominio Penelope", a tre piani fuori terra, con accesso dal civico n°31/B di Via Siracusa; presenta accesso diretto dal pianerottolo condominiale al piano 1°, con ingresso (Doc. fotografica, Immobile A Fot. n°1, All. "E") direttamente sul soggiorno-cucina (Doc. fotografica, Immobile A Fot. n°2, 3 All. "E"), da cui si diparte il corridoio (Doc. fotografica, Immobile A Fot. n°4, All. "E") che conduce alla zona notte costituita da un bagno-lavanderia (Doc. fotografica, Immobile A Fot. n°5, All. "E"), dalla camera matrimoniale (Doc. fotografica, Immobile A Fot. n°6, All. "E"), da una camera singola (Doc. fotografica, Immobile A Fot. n°7, All. "E") e dal bagno principale (Doc. fotografica, Immobile A Fot. n°8, All. "E")

L'appartamento presenta inoltre un balcone verso nord-est che si affaccia sulla corte interna del complesso condominiale (Doc. fotografica, Immobile A Fot. n°9, All. "E"); un altro piccolo balcone è presente nord-ovest con accesso dalla camera matrimoniale.

La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da telaio di pilastri e travi in cemento armato e solai interpiano laterocementizi; l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si presenta completa di tutte le finiture e degli impianti tecnologici.

La pavimentazione interna è costituita da grés ceramico di formato medio (circa cm 40x40), mentre i servizi igienici e la lavanderia presentano rivestimenti in grés ceramico a pavimento ed a



parete, fino ad un'altezza di c.ca ml 2,10 da terra, di formato quadrato (cm 20x20). I muri interni risultano tinteggiati con pittura civile lavabile in vari colori.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato color ciliegio, mentre gli infissi esterni, in alluminio, presentano doppia anta interna, a battente, con vetrocamera e persiana esterna a lamelle orientabili. L'intera unità immobiliare si presenta complessivamente in ottimo stato manutentivo. All'esterno i prospetti dell'intero stabile risultano rifiniti a tonachina color bianco-crema, anch'essi in ottimo stato di manutenzione (*Doc. fotografica, Immobile A Fot. n°10, 11 e 12, All. "E"*).

L'unità immobiliare presenta allaccio alla rete elettrica, all'acquedotto comunale ed alla rete fognaria comunale. Gli impianti elettrico ed idrico, di recente fattura, risultano essere a norma con la legislazione vigente; la produzione di acqua calda sanitaria e di riscaldamento (con termosifoni in alluminio), sono garantiti da caldaia alimentata a gas metano di città allocata sul balcone posto a nord-est.

Dal rilievo metrico effettuato, si desume la seguente tabella degli ambienti interni, con le relative superfici al netto dei muri (tra parentesi viene indicata l'altezza libera interna degli ambienti):

<u>LOCALE</u>	<u>Superficie netta in mq</u>
S.U.	
Ingresso - Soggiorno (H interna ml 2,96)	<i>mq 25,22</i>
Corridoio (H interna ml 2,96)	<i>mq 9,49</i>
Bagno-Lavanderia	<i>mq 4,53</i>
Camera matrimoniale (H interna ml 2,96)	<i>mq 16,33</i>
Camera singola (H interna ml 2,96)	<i>mq 12,88</i>
Bagno (H interna ml 2,96)	<i>mq 7,02</i>
S.N.R.	
Balcone nord-est su corte interna	<i>mq 8,52</i>
Balcone nord-ovest	<i>mq 2,75</i>

E quindi:

- **Superficie utile commerciale totale (S.U.)** al netto dei muri = **mq 75,47**
- **Superficie non residenziale totale (S.N.R.)** = mq 8,52 (balcone 1) + mq 2,75(balcone 2) = **mq 11,27**
- **Superficie non residenziale commerciale ragguagliata** (coeff. riduzione 0.25): mq 11,27 x 0,25= mq 2,82
- **Superficie commerciale totale (Sup. utile comm. + sup. n.r. comm. ragg.):** mq 75,47 + mq 2,82 = mq 78,29 ed in cifra tonda **mq 78,00**



III. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile oggetto della presente perizia di stima, così come evidenziato dalla documentazione ipocatastale in atti e dalla copia del titolo di proprietà (*Copia del titolo di proprietà*, All. "F"), risulta essere in proprietà per l'intero [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

L'area in cui insiste l'immobile oggetto del pignoramento, risulta vincolata ai sensi dell'art. 134 lettera c) del D. L.vo n°42 del 22/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni (*Doc. urbanistica - Certificato di Destinazione urbanistica*, All. "D").

Non ci sono altri vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente. Le spese condominiali ("Condominio Penelope") ammontano a circa € 43,00 al mese: la debitrice, risulta essere in regola con tutte le quote condominiali; ; allo stato attuale risulta solamente un debito con il condominio di € 650,00, per lavori extra, che come da accordi con l'Amministratore, saranno rateizzati in € 50,00 al mese.

V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente.

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, sono i seguenti:

1. **Ipoteca volontaria n° 4606 del 23.09.2008 derivante da concessione a garanzia di mutuo**, per atto del Notaio Nicola Guarino rep. n° 2131/1653 a favore di Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo (c.f. 05102070827) durata 25 anni, per € 225.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale, contro [REDACTED] [REDACTED]);
2. **Pignoramento immobili n°9997 del registro particolare del 05/07/2023**, a favore di Prisma SPV srl con sede in Roma (c.f. 05028250263) [REDACTED] [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, in data 26/05/2023 rep. 1982.



VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

L'immobile ricade in Zona "Comparto d'intervento sottoposto alle prescrizioni esecutive di cui alla Scheda Norma "b6" " del vigente Piano Regolatore del Comune di Siracusa; inoltre l'area " ... è assoggettata ai regimi normativi indicati al Titolo III delle Norme di Attuazione per i Paesaggi Locali, norme allegate a detto Decreto cui si rimanda(contesto paesaggistico 7d – livello di tutela 1) " (Doc. urbanistica - Certificato di Destinazione urbanistica, All. "D").

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, lo scrivente ha rintracciato una prima Concessione Edilizia n°135/2004 del 14.06.2004 ed una successiva Concessione Edilizia n°103/2008 del 24.04.2008 - rilasciata alla ditta richiedente costituita da [REDACTED] - in variante alla 1° concessione, per la " ...costruzione di un edificio per civile abitazione da realizzare in Siracusa, frazione Belvedere ..." (Doc. urbanistica - Conc. Edil. n°103/2008 - All. "D").

Le ulteriori ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa hanno consentito di reperire il Certificato di Agibilità n°190/2009 del 10/11/2009 rilasciato per l' " ... **Edificio sito in Belvedere Via Siracusa nn. 31/A-31/B**" (Doc. urbanistica - Certificato di Agibilità, All. "D").

VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene

Sull'immobile oggetto della perizia di stima e di pignoramento non si ravvisano difformità, né interventi su strutture portanti, né tantomeno aumenti di volume urbanistico o cambio della destinazione d'uso.

VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)

Dalle ricerche effettuate presso l' Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Siracusa, risulta inesistente l'attestazione di classificazione energetica (A.C.E.) e/o di prestazione energetica (A.P.E.). Il sottoscritto, premettendo che alla perizia tecnica va allegato l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile pignorato così come prescritto in seno al Verbale di conferimento dell'incarico di stima, fa presente che:

- è operativo dal 07.01.2021 il "sistema informatico APE-Sicilia" attraverso il quale vanno obbligatoriamente trasmessi gli attestati di prestazione energetica degli immobili;



- tale sistema non contempla una delle casistiche più ricorrenti nelle redazioni di APE nelle C.T.U. e cioè la presenza di impianto di climatizzazione invernale/estiva con generatore funzionante, ma privo della documentazione tecnica relativa (libretto di impianto, rapporto di efficienza energetica)- come peraltro espressamente richiesto dallo scrivente al debitore - senza la quale **non è possibile inoltrare l'APE per il tramite del sistema stesso**;
- che sulla base di tale incongruenza emerge l'impossibilità, ad oggi, di inoltrare l'APE per le esecuzioni immobiliari poiché **il sistema non prevede la casistica sopra richiamata (assenza del libretto di impianto, rapporto di efficienza energetica)**.

Per quanto sopra lo scrivente è impossibilitato ad inoltrare l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile di cui alla presente procedura per il tramite del sistema informatico APE - Sicilia.

IX. Valutazione del bene

La qualità architettonica del fabbricato è ottima, per le motivazioni addotte ai precedenti paragrafi. L'immobile ricade in zona semicentrale della frazione di Belvedere di Siracusa: l'intero quartiere risulta comunque ben servito dalle normali utenze e forniture cittadine (acqua, luce, gas metano e fognatura) e la qualità edilizia del contesto circostante appare complessivamente buona, con edifici prevalentemente residenziali di età coeva o anteriore a quella del fabbricato oggetto della presente perizia.

Criterio estimativo a vista o sintetico-comparativo

Di regola si ricorre alla comparazione di più valori e di più quotazioni immobiliari, capaci di offrire, nella loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possono caratterizzare il quartiere o la via in oggetto.

Nella fattispecie, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione, che risultano oggi compravenduti al prezzo unitario di € 1.300,00/mq e quindi:

€ 1.300,00 x mq 78,00 = € 101.400,00



Criterio estimativo per valore di mercato

Dai dati reperiti presso l' *Agenzia del Territorio di Siracusa - Osservatorio del mercato Immobiliare - semestre 1 Anno 2023* unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione.

Valore di mercato

(Tipologia: abitazioni di tipo civile - stato conservativo normale: € 1.200,00/mq)

E quindi: € 1.200,00 x mq 78,00 = € 93.600,00

Criterio di stima analitico per capitalizzazione dei redditi lordi

Il piu' probabile valore di mercato di un bene, si può ricavare mediante la capitalizzazione dei redditi lordi che il bene stesso è capace di fornire, scontati all'attualità con un adeguato saggio di capitalizzazione, detratte le spese medie annue di mantenimento.

Considerate ubicazione, caratteristiche e stato di manutenzione del bene oggetto di stima, lo scrivente ritiene applicabile un prezzo riferito al canone lordo mensile d'affitto di € 5,20 al mq = 5,20 x mq 78,00 = € 405,60 ed in cifra tonda € 410,00; si ha quindi un *reddito annuo lordo* di:

$$€ 410,00 \times 12 \text{ mesi} = € 4.920,00$$

Le *spese di mantenimento* (manutenzione, luce, gas, imposte, etc) si possono ragionevolmente stimare nella misura del 25%, cosicché il reddito annuo netto da affitto risulta essere:

$$€ 4.920,00 - (€ 4.920,00 \times 0,25) = € 4.920,00 - € 1.230,00 = € 3.690,00$$

Il *saggio di capitalizzazione*, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della zona etc, può assumersi pari al 3,5%, per cui il valore dell'immobile è:

$$€ 3.690,00 \div 0,035 = \text{circa } € 105.428,57 \text{ ed in cifra tonda } € \underline{106.000,00}$$

Dalla media e arrotondamento dei valori ottenuti con i criteri di stima adottati, si ricava il piu' probabile valore medio di mercato dell'immobile:



$(€ 101.400,00 + € 93.600,00 + € 106.000,00)/3 = € 301.000,00/3 =$ c.ca € 100.333,33 ed in cifra tonda **€ 100.000,00.**

Valore unitario = € 100.000,00/mq 78,00 = € 1.282,05,87/mq

X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota

<i>P.Ila</i>	<i>Superficie comm.</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Quota indivisa</i>	<i>Valore quota indivisa</i>
1270, sub 19	mq 78,00	Euro 1.282,05	(1/1)	Euro 100.000,00

L'immobile oggetto di stima, che non risulta comodamente divisibile, è in proprietà per 1/1 [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Pertanto, il bene oggetto della presente perizia di stima, si valuta in totale in **€ 100.000,00 (di-consieurocentomila,00).**



B. Garage posto in Siracusa in posto in Belvedere di Siracusa in Via Siracusa n°31/B, piano terra**I. Individuazione del bene**

Garage sito in Siracusa in Belvedere di Siracusa in Via Siracusa n°31/B, al piano terra di un edificio residenziale-condominiale denominato "Condominio Penelope", a tre piani fuori terra. L'immobile risulta confinante a nord ed ovest con altre ditte proprietarie dello stesso stabile, mentre nelle altre direzioni con lo spazio condominiale esterno del complesso condominiale.

Presenta esposizione eliometrica a sud-est e nord-ovest ed è individuabile attraverso le seguenti coordinate G.P.S.:

- Latitudine N : 37° 05' 31.48''
- Longitudine N : 15° 12' 50.99''

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa ed identificato dai seguenti riferimenti catastali; la ditta catastale corrisponde con la proprietà (*Doc. catastale - Immobile B, Visura storica, All. "C"*).

ID	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
1	23	1220	7	C/6	3	14 m ²		Euro 61,46
<i>Indirizzo:</i> Via Siracusa n°31/B			piano: Terra					

In proprietà per 1/1 a:

1. [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

II. Descrizione complessiva e sintetica del bene

L'immobile ricade in Zona "Comparto d'intervento sottoposto alle prescrizioni esecutive di cui alla Scheda Norma "b6" " del vigente Piano Regolatore del Comune di Siracusa; inoltre l'area " ... è assoggettata ai regimi normativi indicati al Titolo III delle Norme di Attuazione per i Paesaggi Locali, norme allegate a detto Decreto cui si rimanda (contesto paesaggistico 7d – livello di tutela 1) " (*Doc. urbanistica - Certificato di Destinazione urbanistica, All. "D"*).



L'intero quartiere risulta servito dalle normali utenze e forniture cittadine (acqua, gas, luce, fognatura); la qualità edilizia del contesto circostante appare complessivamente buona, con edifici prevalentemente residenziali di età coeva o anteriore a quella del fabbricato oggetto della presente perizia.

L'immobile in oggetto, sito al piano terra di un complesso residenziale condominiale ("Condominio Penelope"), identificato al civico n°31/B di Via Siracusa da cui presenta accesso veicolare (*Doc. fotografica, Immobile B, Fot. n°1, All. "E"*), ha accesso diretto dall'area interna del medesimo complesso (*Doc. fotografica, Immobile B, Fot. n°2, All. "E"*).

L'autorimessa presenta pianta irregolare, struttura portante costituita da telaio di pilastri e travi in cemento armato e solaio interpiano laterocementizio e si mostra ben rifinito, tinteggiato e completo di impianto elettrico a norma (*Doc. fotografica, Immobile B, Fot. n°3, All. "E"*).

La pavimentazione interna è costituita da grès ceramico di formato rettangolare (circa cm 20x40), con porta basculante in ferro-alluminio avente larghezza circa di ml 2,20. Il bene in oggetto, utilizzato dal debitore come deposito e garage, si presenta complessivamente in ottimo stato manutentivo.

Dal rilievo metrico effettuato, si desume la seguente tabella degli ambienti interni, con le relative superfici al netto dei muri (tra parentesi viene indicata l'altezza libera interna degli ambienti):

<u>LOCALE</u>	<u>Superficie netta in mq</u>
S.N.R.	
Garage	<i>mq 14,70</i>

E quindi:

- **Superficie non residenziale totale (S.N.R.) = mq 14,70**
- **Superficie non residenziale commerciale ragguagliata** (coeff. riduzione 0,50): $mq\ 14,70 \times 0,50 = mq\ 7,35$.

III. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile oggetto della presente perizia di stima, così come evidenziato dalla documentazione ipocatastale in atti e dalla copia del titolo di proprietà (*Copia del titolo di proprietà, All. "F"*) risulta



essere in proprietà per l'intero [REDACTED]
[REDACTED] in regime di separazione dei beni.

IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

L'area in cui insiste l'immobile oggetto del pignoramento, risulta vincolata ai sensi dell'art. 134 lettera c) del D. L.vo n°42 del 22/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni (*Doc. urbanistica - Certificato di Destinazione urbanistica, All. "D"*).

Non ci sono altri vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente. Le spese condominiali ("Condominio Penelope") ammontano a circa € 43,00 al mese: la debitrice, risulta essere in regola con tutte le quote condominiali; ; allo stato attuale risulta solamente un debito con il condominio di € 650,00, per lavori extra, che come da accordi con l'Amministratore, saranno rateizzati in € 50,00 al mese.

V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente.

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, sono i seguenti:

1. **Ipoteca volontaria n° 4606 del 23.09.2008 derivante da concessione a garanzia di mutuo**, per atto del Notaio Nicola Guarino rep. n° 2131/1653 a favore di Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo (c.f. 05102070827) durata 25 anni, per € 225.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale, contro [REDACTED]
[REDACTED]
2. **Pignoramento immobili n°9997 del registro particolare del 05/07/2023**, a favore di Prisma SPV srl con sede in Roma (c.f. 05028250263) contro [REDACTED]
[REDACTED]. Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, in data 26/05/2023 rep. 1982.

VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, lo scrivente ha rintracciato una prima Concessione Edilizia n°135/2004 del 14.06.2004 ed una successiva Concessione Edilizia n°103/2008 del 24.04.2008 - rilasciata alla ditta richiedente costituita da [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED] - in variante alla 1° concessione, per la “...costruzione di un edificio per civile abitazione da realizzare in Siracusa, frazione Belvedere ...” (Doc. urbanistica - Conc. Edil. n°103/2008 - All. “D”).

Le ulteriori ricerche effettuate presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa hanno consentito di reperire il Certificato di Agibilità n°190/2009 del 10/11/2009 rilasciato per l’ “... **Edificio sito in Belvedere Via Siracusa nn. 31/A-31/B**” (Doc. urbanistica - Certificato di Agibilità, All. “D”).

VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene

Sull’immobile oggetto della perizia di stima non si ravvisano difformità, né interventi su strutture portanti, né tantomeno aumenti di volume urbanistico o cambio della destinazione d’uso.

VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)

Non ricorre nel caso del garage.

IX. Valutazione del bene

La qualità architettonica del fabbricato è ottima, per le motivazioni addotte ai precedenti paragrafi. L’immobile ricade in zona semicentrale della frazione di Belvedere di Siracusa: l’intero quartiere risulta comunque ben servito dalle normali utenze e forniture cittadine (acqua, luce, gas metano e fognatura) e la qualità edilizia del contesto circostante appare complessivamente buona, con edifici prevalentemente residenziali di età coeva o anteriore a quella del fabbricato oggetto della presente perizia.

Criterio estimativo a vista o sintetico-comparativo

Di regola si ricorre alla comparazione di più valori e di più quotazioni immobiliari, capaci di offrire, nella loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell’ambito delle contrattazioni che possono caratterizzare il quartiere o la via in oggetto.

Nella fattispecie, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione, che risultano oggi compravenduti al prezzo unitario di € 650,00/mq e quindi:



€ 650,00 x mq 7,35 = € 4.777,50 ed in cifra tonda € 4.800,00

Critério estimativo per valore di mercato

Dai dati reperiti presso l' *Agenzia del Territorio di Siracusa - Osservatorio del mercato Immobiliare - semestre 1 Anno 2023* unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione.

Valore di mercato

(Tipologia: box - stato conservativo normale: € 550,00/mq)

E quindi: € 550,00 x mq 7,35 = € 4.042,50 ed in cifra tonda € 4.050,00

Critério di stima analitico per capitalizzazione dei redditi lordi

Il piu' probabile valore di mercato di un bene, si può ricavare mediante la capitalizzazione dei redditi lordi che il bene stesso è capace di fornire, scontati all'attualità con un adeguato saggio di capitalizzazione, detratte le spese medie annue di mantenimento.

Considerate ubicazione, caratteristiche e stato di manutenzione del bene oggetto di stima, lo scrivente ritiene applicabile un prezzo riferito al canone lordo mensile d'affitto di € 2,20 mq =

2,20 x mq 7,35 = c.ca € 16.17 ed in cifra tonda € 20,00; si ha quindi un *reddito annuo lordo* di:

$$€ 20,00 \times 12 \text{ mesi} = € 240,00$$

Le *spese di mantenimento* (manutenzione, luce, gas, imposte, etc) si possono ragionevolmente stimare nella misura del 10%, cosicché il reddito annuo netto da affitto risulta essere:

$$€ 240,00 - (€ 240,00 \times 0,10) = € 240,00 - € 24,00 = € 216,00$$

Il *saggio di capitalizzazione*, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della zona etc, può assumersi pari al 3.5 %, per cui il valore dell'immobile è:

€ 216,00 ÷ 0.035 = c.ca € 6.171,43 ed in cifra tonda € 6.200,00

Dalla media e arrotondamento dei valori ottenuti con i criteri di stima adottati, si ricava il piu' probabile valore medio di mercato dell'immobile:



$(€ 4.800,00 + € 4.050,00 + € 6.200,00)/3 = € 15.050,00/3 = € 5.016,66$ ed in cifra tonda **€ 5.000,00**

Valore unitario = € 5.000,00/mq 7,35 = € 680,27/mq

X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota

<i>P.lla</i>	<i>Superficie comm.</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Quota indivisa</i>	<i>Valore quota indivisa</i>
1220, sub 7	mq 7,35	Euro 680,27	(1/1)	Euro 5.000,00

L'immobile oggetto di stima, che non risulta comodamente divisibile, è in proprietà per l'intero alla [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Pertanto, il bene oggetto della presente perizia di stima, si valuta in totale in **€ 5.000,00 (diconsieurocinquemila,00)**.

RIEPILOGO DELLA STIMA

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo della valutazione desunta dalla relazione di stima del bene pignorato.

		<i>Valutazione complessiva</i>
<i>ID</i>	<i>Descrizione del bene</i>	<i>Euro</i>
A	1/1 Abitazione civile posta in Belvedere di Siracusa in Via Siracusa n°31/B, piano 1°	€ 100.000,00
B	1/1 Garage posto in Siracusa in Belvedere di Siracusa Via Siracusa n°31/B, piano terra	€ 5.000,00



CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., con le sovraesposte relazioni di stima, ritiene di avere assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per qualsiasi chiarimento.

Il C.T.U - esperto estimatore

Arch. Stefano D'Amico



La presente relazione si compone di n°53 pagine e di n°6 allegati ("A", "B", "C", "D", "E", "F") e viene depositata telematicamente in Cancelleria.

Allegati:

- "A": Comunicazioni alle parti
- "B": Verbale delle operazioni peritali
- "C": Documentazione catastale

Immobile A

- ✓ Visura storica
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Planimetria catastale

Immobile B

- ✓ Visura storica
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Planimetria catastale
- "D": Documentazione Urbanistica (Immobili A e B)
 - ✓ Richiesta accesso atti
 - ✓ Concessione edilizia n°103/2008
 - ✓ Elaborati grafici Concessione edilizia n°103/2009 (piante, prospetti)
 - ✓ Certificato di Agibilità del 10.11.2009
 - ✓ Certificato di destinazione urbanistica
- "E": Documentazione fotografica:

Immobile A;

Immobile B

- "F" Titolo di proprietà:
 - ✓ Copia Titolo di proprietà.



ALLEGATO "A"

COMUNICAZIONE ALLE PARTI



ALLEGATO "B"

VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI



ALLEGATO "C"

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



Immobile **A**



Visura storica



Estratto di mappa



Planimetria catastale



Immobile B



Visura storica



Estratto di mappa



Planimetria catastale



ALLEGATO "D"

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA



Richiesta accesso atti



Concessione edilizia n°103/2008



*Elaborati grafici Concessione edilizia n°103/2008 (piante,
prospetti)*



Certificato di Agibilità del 10.11.2009



Certificato di destinazione urbanistica



ALLEGATO "E"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Immobile **A**





Fot.n°1: ingresso



Fot.n°2: soggiorno-cucina





Fot.n°3: cucina



Fot.n°4: corridoio disimpegno





Fot.n°5: bagno-lavanderia



Fot.n°6: camera matrimoniale





Fot.n°7: camera singola



Fot.n°8: bagno principale





Fot.n°9: balcone su corte interna



Fot.n°10: prospetto principale su corte interna, vista generale





Fot.n°11: prospetto principale su corte interna



Fot.n°12: prospetto principale su corte interna, particolare



Immobile B





Fot.n°1: accesso autorimessa dal civico 31/B di Via Siracusa



Fot.n°2: porta ingresso autorimessa-garage interno





Fot.n°2: autorimessa-garage, interno



ALLEGATO "F"

TITOLO DI PROPRIETA'

