

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO 1

I.+ II. Esatta, individuazione e descrizione complessiva e sintetica del bene:

L'immobile in oggetto, identificato come "LOTTO 1", è una palestra situata al piano seminterrato di un complesso residenziale a sette livelli fuori terra, ubicato in via Padova n°20 (ex via Teocrito) nel comune di Siracusa avente le seguenti quote millesimali che insistono su due condomini (allegato 5a),

il primo denominato " [REDACTED] ",
- millesimi proprietà, 16,66

il secondo denominato [REDACTED],
- millesimi proprietà, 30,00

Il fabbricato è ubicato nel centro urbano di Siracusa e confina sui quattro lati con strade pubbliche; a nord con via Pescara, ad est con via Torino, a sud con via Taranto e ad ovest con via Padova.

L'unità immobiliare è individuata con le seguenti coordinate topografiche G.P.S.: latitudine 37,076812°, longitudine 15,290773°.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è composto dalle seguenti unità immobiliari catastali individuate al catasto fabbricati come segue:

a) al foglio 46, particella 914 sub 119 (piano S1),
categoria C/2, classe , consistenza 899 mq., Su-
perficie Catastale 1056 mq, rendita €. 2.275,05.

Allo stato attuale la destinazione d'uso e quella
di locali per esercizi sportivi senza fine di lucro
quindi va modificata la categoria catastale da C/2
a C/4.

Costruttivamente l'immobile è realizzato con strut-
tura in cemento armato e solai in latero-cementizio
gettati in opera di spessore al finito di 25 cm.
circa. Le tamponature esterne sono realizzate con
blocchi di pietra calcarea, al piano terra e doppia
fila di mattoni forati, a formare una camera d'aria
per uno spessore di 30 cm. circa ai piani superio-
ri. Le tramezzature interne sono realizzate con la-
terizi forati disposti su un'unica fila per uno
spessore massimo di 10 cm e cartongesso dello stes-
so spessore.

Esternamente il fabbricato si presenta ben rifini-
to.

In riferimento alla rispondenza degli impianti alla
vigente normativa si relaziona quanto segue.

La palestra è già fornita delle autorizzazioni per
l'esercizio dell'attività pertanto tutti gli im-
pianti sono a norma.

L'ingresso principale alla palestra è dalla via Padova, dalla quale si ha l'accesso all'area attesa e tutti i servizi al pubblico nonché a tutte le aree destinate allo svolgimento delle attività sportive che risultano ben rifinite ed in ottimo stato di conservazione.

La superficie lorda è di mq. 1.032,06 mentre quella utile è pari a mq. 970,92.

Si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale ragguagliata.

Ambiente	Mq	Coeff.	Superficie commerciale
PALESTRA			
PIANO SEMINTERRATO			
Vano scala 1	12,18	0,4	4,87
Vano scala 2	30,16	0,4	12,06
Area palestra 1	37,00	1,0	37,00
Spogliatoio 1	17,39	1,0	17,39
Anti w.c. 1	13,17	0,8	10,54
W.c. 1	3,24	0,8	2,59
Ripostiglio	7,14	0,6	4,28
Vano scala 3	6,93	0,4	2,77
Vano scala 4	14,55	0,4	5,82
Disimpegno 1	26,09	0,8	20,87
Anti w.c. 2	1,58	0,8	1,26
W.c. 2	3,26	0,8	2,61
Spogliatoio 2	17,39	1,0	17,39
W.c. 3	3,12	0,8	2,50
Area attesa	72,16	1,0	72,16

Ambiente	Mq	Coeff.	Superficie commerciale
Area palestra 2	92,80	1,0	92,80
Area palestra 3	498,39	1,0	498,39
Area palestra 4	43,37	1,0	43,37
Sala medica	12,40	1,0	12,40
Disimpegno 2	9,56	0,8	7,65
Deposito 1	14,40	1,0	14,40
W.c. 4	3,80	0,8	3,04
Deposito 2	5,71	1,0	5,71
W.c. 5	3,67	0,8	2,94
W.c. 6	2,26	0,8	1,81
Deposito 3	19,20	1,0	19,20
SOMMANO			915,82

III. Stato di possesso del bene:

Allo stato attuale l'immobile risulta di proprietà, per intero, del Sig. [REDACTED] in regime di separazione dei beni, secondo l'atto di compra-venta stipulato in data 16/02/2004, repertorio n° 91732, dal Notaio Angelo Bellucci (allegato 4a), trascritto il 17/02/2004 ai nn. 3296/2377.

Esso é attualmente occupato da [REDACTED] - [REDACTED], rappresentata dal sig. [REDACTED], secondo regolare contratto di locazione commerciale del 24/09/2019, della durata di anni 6, registrato a Siracusa il 03/10/2019 (allegato 4b).

IV. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che re-

steranno a carico dell'acquirente:

Non sono presenti formalità, vincoli o oneri sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.

V. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Dalle risultanze degli atti consultati e dagli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

I. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;

- domande giudiziali e altre trascrizioni: *nessuno,*

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: *nessuno,*

- altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali: *nessuno,*

II. vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.;

- ISCRIZIONI di ipoteche:

ISCRIZIONE CONTRO del **17/02/2004** - Registro Generale n. **3297**, Registro Particolare n. **557** - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

ISCRIZIONE CONTRO del **29/11/2007** - Registro Genera-

le n.28609, Registro Particolare n.6778 - Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 a favore di SERIT SICILIA S.p.a..

ISCRIZIONE CONTRO del 15/03/2011 - Registro Generale n.5130, Registro Particolare n.909 - Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 a favore di SERIT SICILIA S.p.a..

ISCRIZIONE CONTRO del 21/01/2021 - Registro Generale n.991, Registro Particolare n.89 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Tribunale di Siracusa.

• trascrizioni di PIGNORAMENTI:

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/05/2021 - Registro Generale n.8442, Registro Particolare n.6825 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili n°1766 di repertorio del 10/10/2019.

Pignoramento immobili trascritto a favore di;

[REDACTED] sede a Siracusa

[REDACTED], dei seguenti im-

mobili:

- unità immobiliare censita nel Comune di Siracusa, via Padova 20 (ex viale Teocrito 20/B), al foglio 46 particella 914 sub 119,

- 1/2 di unità immobiliare censita nel Comune di Siracusa, via Acradina 16/A, al foglio 34 particella

693 sub 26,

- 1/2 di unità immobiliare censita nel Comune di Siracusa, via Acradina 16/A, al foglio 34 particella

693 sub 28,

- 1/2 di unità immobiliare censita nel Comune di Siracusa, via Jules Verne 18, al foglio 125 particella 565 sub 2,

- 1/2 di unità immobiliare censita nel Comune di Siracusa, via Jules Verne 18, al foglio 125 particella 565 sub 3,

- 1/2 di unità immobiliare censita nel Comune di Siracusa, via Jules Verne 18, al foglio 125 particella 565 sub 4,

contro; Pennisi Antonino, nato a Siracusa (SR), il 18/12/1944.

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: *nessuno*,

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: relativamente al condominio

"AKRADES" una quota mensile di €. 7,00 per un importo annuo di €. 84,00, relativamente al condominio [REDACTED] una quota mensile di €. 3,00 per un importo annuo di €. 36,00. Complessivamente l'importo annuo è di €. **120,00,**

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: come riportato nella nota del amministratore dei condomini (allegato 5a) vi sono spese straordinarie insolute che ammontano ad €. 22,00 + €. 235,00 per un complessivo di €. **257,00,**

- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: relativamente al condominio "AKRADES" un conguaglio dovuto di €. 347,00, relativamente al condominio [REDACTED] un conguaglio dovuto di €. 91,94. Complessivamente il conguaglio dovuto al 31/12/2020 è di €.

438,94,

- pendenze di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: nessuna.

VI. + VII. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità:

Per accertare quale sia la situazione urbanistica è stato richiesto presso l'ufficio tecnico del comune

di Siracusa, certificazione di destinazione urbanistica degli immobili oggetti della presente procedura esecutiva e precisamente;

- immobile in Siracusa, foglio 46, particella 914;
- immobili in Siracusa, foglio 34, particella 693;
- immobili in Siracusa, foglio 125, particella 565.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato, relativamente alla particella 693 del foglio 34, (allegato 6a) si evince quanto segue.

L'immobile censito in catasto al foglio **46** particella **914**, ricade in zona "B3.2" "Tessuto edificato denso" del Piano Regolatore Generale. Trattasi di aree dense che costituiscono la gran parte del tessuto centrale della città. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e gli interventi ammessi sono quelli di; Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova Costruzione (Nc).

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Siracusa hanno portato alla luce l'esistenza di un'Autorizzazione di Agibilità n°10097/Ig./85 del 08/11/1987 (allegato 7a) dal quale si evince che l'immobile è

stato costruito in conformità al progetto approvato il 06/12/1963 e successive varianti del 21/02/1964 e 12/11/1966.

Successivamente è stato autorizzato il cambio da deposito/magazzino a "Attrezzatura privata per lo sport e il tempo libero" con Autorizzazione Edilizia n°9214 del 26/08//2013, pratica n°1906/P (allegato 7b).

Rispetto al titolo rilasciato sono state eseguite lievi modifiche di tramezzature interne, necessari per lo svolgimento dell'attività che attualmente si pratica all'interno, irrilevanti ai fini della normativa urbanistica e che non richiedono nessun regolarizzazione edilizia mentre la planimetria catastale risulta difforme allo stato di fatto attuale, per cui è necessario la redazione del modello Docfa da presentare al servizio catastale presso l'ufficio dell'agenzia delle entrate.

VIII.Indicazione dell'eventuale rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) :

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, non essendo un unità abitativa, non è soggetta ad Attestazione di Prestazione Energetica.

IX. Valutazione dei beni oggetto di stima:

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato

lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto onde pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato si sono utilizzati i seguenti metodi:

- 1) Criterio di stima per valori comparativi;
- 2) Stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- 3) Valutazione dell'immobile ottenuta per via analitica sulla base dei canoni di locazione.

I valori di superfici sono stati rappresentati nel grafico esplicativo ricavato dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo (allegato 9a).

Criterio di stima per valori comparativi:

Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq.): tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc... A

tale scopo è stata personalmente condotta dal C.T.U., presso alcuni operatori immobiliari, un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei; è bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato all'effettivo valore commerciale che esso possiede: questo lo si è ottenuto applicando una serie di coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo o di tipo maggiorativo.

Si è ottenuto così un **valore di mercato comparato per la parte edificata** pari a circa 900,00 €/mq. di superficie utile (somma tra superficie residenziale ragguagliata e superficie non residenziale al 50% della sua reale estensione). Sommando la superficie utile ragguagliata dei vani che compongono il fabbricato, il 50% della superficie non residenziale ed il 40% dell'area di pertinenza, si ricava una superficie totale di **915,82 mq. di superficie commerciale edificata ragguagliata.**

Dal semplice prodotto algebrico tra il valore di mercato comparato e la superficie commerciale ragguagliata si ottiene quindi il più probabile valore di mercato della proprietà che ammonta a:

$$900,00 \text{ €/mq.} \times 915,82 \text{ mq.} = \underline{\underline{\text{€. 824.238,00.}}}$$

Criterio di stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate accessibile tramite il sito www.agenziaentrate.gov.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (considerando la superficie ragguagliata del balcone al 40% della sua reale estensione). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie lorda ovvero di superficie netta. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero mentre i muri in comunione vengono computati nella misura

massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25cm. La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Assimilando la tipologia a magazzini e considerando i dati dell'Osservatorio (allegato 10a) risulta che il valore di mercato; in euro/mq per magazzini ubicati nel comune di Siracusa in stato conservativo normale in zona semicentrale oscilla tra un **valore min** di **550 €/mq** ed un **valore max** di **800 €/mq**, in riferimento alla superficie lorda commerciale di **1.032,06 mq**. così come da grafico esplicativo (allegato 9a).

Essendo ottimo lo stato di conservazione interna dell'immobile e buono il contesto di ubicazione si decide di utilizzare come valore di riferimento quello max.

Per cui un valore complessivo di:

Palestra (superficie lorda commerciale)

800,00 €/mq. x 1.032,06 mq. = €. 825.648,00.

Criterio di stima per via analitica sulla base dei canoni di locazione:

L'ultima valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensile (canone di locazione x superficie residenziale lorda) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando i valori di locazione forniti dall'Agenzia delle Entrate (allegato 10a) e assimilando la tipologia d'uso a magazzini, sono stati desunti i seguenti dati per la stima analitica; per magazzini un **valore min** di **2,6 €/mq** ed un **valore max** di **4,0 €/mq**, in riferimento alla superficie lorda commerciale di 1.032,06 mq. così come da grafico esplicativo (allegato 9a),

Avendo un potenziale di locazione nella norma, si decide di utilizzare come valore di riferimento quello medio tra il min. ed il max.

Palestra: $(\text{€/mq } 2,6 + \text{€/mq } 4,0) / 2 = \text{€/mq } 3,3$.

Per cui un valore di locazione pari a:

$3,3 \text{ €/mq.} \times 1.032,06 \text{ mq.} = \text{€} . 3.405,80$.

Si ha quindi per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

Fitto mensile $R_m \text{ lordo} = 3.405,80 \text{ €/mese}$,

Saggio annuo di capitalizzazione $r = 4\%$

$$V = R_{\text{annuo}}/r = 3.405,80 \cdot 12/0,04 = 40.869,60/0,04 = \text{€}.$$
$$1.021.740,00$$

CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE IMMOBILIARE, LOTTO 1

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri
estimativi adottati si ha:

- Valore risultante dalla stima per valori compara-
tivi:

€. 824.238,00,

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari
dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Os-
servatorio del Mercato Immobiliari:

€. 825.648,00,

- Valore risultate dalla stima analitica dell'immo-
bile attraverso i canoni di locazione:

€. 1.021.740,00,

Da cui eseguendo la media aritmetica dei tre valo-
ri, risulta:

$$\text{Valore Capitale Medio } (\text{€} . 824.238,00 + \text{€} .$$
$$825.648,00 + \text{€} . 1.021.740,00) / 3 = \text{€} . 890.542,00.$$

Il valore del fabbricato è così determinato:

€. 890.542,00.

A detto valore capitale non vanno praticate detra-
zioni, in quanto già si è tenuto conto delle pecu-

liarità del bene esecutato e dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

€. 890.542,00

A tale valore vengono infine detratti;

- gli oneri amministrativi e le competenze tecniche per la regolarizzazione planimetrica da presentare con il modello Docfa all servizio catastale presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate. che sommaria-
riamente ammontano a €. 1.000,00 circa.

Sommando i valori di cui sopra si ottiene in definitiva il **valore reale di stima dell'intero lotto,**

pari a: €. 890.542,00 - €. 1.000,00 = €. 889.542,00

che viene approssimato per difetto a **€. 889.540,00**

(diconsi **euro ottocentottantanovemilacinquecento-
quaranta virgola zero**).

X. Quote indivise:

Non esistono quote indivise.

XI. Verifica di nuda proprietà, usufrutto o diritti di superficie:

Non esistono quote di proprietà diversi dai diritti reali.

CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE

Riassumendo il valore complessivo del bene oggetto del presente "LOTTO 1" si ha, in definitiva, un va-

lore totale di:

€. 889.540,00