

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.O.T. dell'Esecuzione Dott.ssa Chiara Salamone

RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 111/2019 R.G.Es.

Promossa da:

UnipolRec S.p.A., con sede in Bologna, C.F. 03678981204, rappresentata e difesa dall'avv. Lorenzo Princivalle, cod. fisc. PRNLNZ70C06B354Z, pec: lorenzo.princivalle@ordineavvocatibopec.it, avv. Chiara Danielli, cod. fisc. DNLCHR73R43A944D, pec: chiara.danielli@ordineavvocatibopec.it.

nei confronti di:

[REDACTED]

Immobile:

- A. Sito in Floridia (SR), Via Salvatore Bordonaro n. 29, al piano secondo, destinato a **civile abitazione**, riportato al N.C.E.U. al F. 25P.IIIa 6505, Sub. 3.

L'esperto per la stima

(dott. Arch. Antonino Merendino)

SOMMARIO

• Premessa	3
• Breve Sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali	3
• Punto 3) del verbale: Individuazione del bene oggetto del pignoramento, accertamento di rispondenza tra i dati dell'atto di pignoramento e le risultanze catastali e formazione del lotto di vendita	5
• Punto 4) del Verbale: Relazione di stima	7
• Punto 4.IX) Valutazione del bene	14
• Conclusioni	19
• Elenco allegati	20
• Certificato di Valutazione definitiva	21

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Premessa

Il sottoscritto Arch. Antonino Merendino, iscritto al n. 751 dell'Albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa, nato a Siracusa il 03/04/1978, C.F. MRNNNN78D031754X, con studio in Siracusa, Via Arno n. 44, iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Siracusa, è stato incaricato esperto per la stima della suddetta esecuzione immobiliare n. 111/2019 dalla dott.ssa Chiara Salamone, con decreto di nomina del 23/09/2019 composto dai punti da 1 a 9. Il sottoscritto accetta l'incarico e, prestando giuramento, sottoscrive il decreto re-inviandolo tramite PEC al Tribunale. Il Giudice concede il termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e l'invio ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore; viene assegnato un fondo spese di € 500,00 posto a carico del ricorrente e vengono consegnati i fascicoli di parte. Successivamente in data 07/05/2020 viene assegnata una proroga di novanta giorni per la consegna degli elaborati e della perizia di stima.

Breve sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali

di seguito si riportano i punti salienti sullo svolgimento delle attività peritali:

- Il perito ha provveduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. consistente in:
 - Richiesta di estratto della documentazione catastale (*visure e planimetrie, certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento*),
 - Esame del certificato notarile in relazione alla relazione preliminare alla custodia riguardo alle formalità pregiudizievoli e all'atto di pignoramento immobiliare.
- Dopo aver verificato la congruità e la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali relative ai beni pignorati, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, fissando la data del sopralluogo per il 21/02/2020 presso l'immobile pignorato, previa comunicazione ai soggetti interessati tramite PEC del 23/01/2020 e Raccomandata A/R del 12/02/2020 (ALL. A, ALL. B). Alla data stabilita il perito ha effettuato il sopralluogo all'interno della unità residenziale.
- In data 21/02/2020 il perito, in presenza dell'avv. Martino De vita, custode nominato per l'immobile pignorato, ha effettuato il sopralluogo all'interno dei locali dell'immobile residenziale, avendo potuto in quell'occasione eseguire il rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi (ALL. C, ALL. F, ALL. G). Dal confronto tra la situazione reale e la documentazione tecnica reperita in Catasto non sono emerse difformità distributive interne. Successivamente il confronto con la documentazione urbanistica ha messo in evidenza delle incongruenze, che potranno essere regolarizzate presentando una pratica SCIA onerosa al Comune di Floridia, così come descritto ai punti successivi.
- In generale, dai riscontri visivi l'immobile appariva per certi aspetti in buono stato non presentando alcun problema nel funzionamento degli impianti esistenti, in altri casi sono state osservate tracce di umidità dovute a fenomeni di condensa alle pareti e al soffitto. Riguardo alla misurazione degli ambienti interni, l'altezza utile interna rilevata, pari a circa 2,90 ml, risultava regolare nel rispetto dei requisiti minimi di legge. Il terrazzo, accessibile dalla cucina, possedeva un piccolo locale tecnico con copertura

in eternit, per la quale sarebbe stata necessaria una ditta specializzata nello smaltimento di rifiuti speciali, in base ai costi indicati nei parametri successivi.

- Per quel che concerne parti esterne, potuto constatare, che i prospetti risultano conformi ed integri (ALL. G). Infine, l'abitazione era allacciata alle varie utenze (acqua, luce e fognatura) ma le forniture risultavano temporaneamente sospese e gli impianti esistenti apparivano funzionanti.
- In seguito l'esperto programmava la verifica di regolarità urbanistica presso gli uffici del Comune di Siracusa, mediante richiesta di accesso agli atti con PEC del 29/04/2020 e riceveva la documentazione richiesta in formato cartaceo in data 21/07/2020 da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Floridia (ALL. D).

Breve sintesi sulle condizioni dell'immobile e sulla verifica di regolarità

Dai riscontri tra il sopralluogo effettuato in loco e la documentazione raccolta sia telematicamente sia in cartaceo presso gli uffici preposti (Catasto e Comune di Floridia) l'immobile in oggetto presenta le seguenti situazioni (ALL. D, ALL. H e ALL. I):

EDIFICIO SU CUI INSISTONO GLI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

- Le unità ai piani terra e primo dell'edificio sono state realizzate con progetto approvato nel 31/05/1967.
- L'unità in oggetto:
 - E' posta al terzo piano ed è stata realizzata agli inizi degli anni '80 poi sanata in virtù della Concessione in Sanatoria n. 31 rilasciata dal Comune di Floridia in data 07/02/1996 (ALL. D);
 - E' sprovvista di Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità;
 - E' adibita a civile abitazione ed è sprovvista di Attestato di prestazione energetica (APE).
- Dal confronto con i dati acquisiti in loco durante il sopralluogo del 21/02/2020 è emerso:
 - Ufficio del Catasto:
 - la planimetria catastale risulta corrispondere allo stato attuale dei luoghi;
 - Ufficio Urbanistica:
 - L'ultima planimetria sulla consistenza interna dell'immobile depositata presso il Comune di Floridia non risulta parzialmente difforme allo stato attuale dei luoghi;
 - Il piccolo vano tecnico esistente sul terrazzo risulta totalmente abusivo ed è coperto con onduline in eternit;

Pertanto, per l'immobile pignorato dal confronto tra lo stato attuale, i titoli urbanistici e la documentazione catastale, si rileva:

Unità A- Appartamento : la non corrispondenza allo stato dei luoghi degli ambienti che compongono l'unità immobiliare.

Per regolarizzare l'immobile sarà necessario:

- una C.I.L.A. onerosa per la regolarizzazione della distribuzione interna attualmente non corrispondente agli elaborati grafici urbanistici;
- una pratica S.C.I.A. per la sanatoria del vano tecnico esterno abusivo;
- **Procedere allo smaltimento delle lastre in eternit tramite ditta specializzata**, sostituendo l'attuale copertura con un tetto di tipo tradizionale (*travicelli, tavolato e tegole*);
- una pratica S.C.AGI per l'agibilità dell'immobile, da presentare presso gli uffici del Comune di Floridia, come meglio descritto e specificato nei paragrafi successivi.

In base a quanto constatato durante il sopralluogo e considerando che l'immobile pignorato è costituito da una unità immobiliare, posta ad un unico livello, raggiungibile da un vano scala comune, il perito ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un solo lotto di vendita per l'immobile pignorato.

Eseguite le operazioni preliminari, come sopra menzionate, si è provveduto alla stima dei beni, come da mandato ricevuto.

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, ACCERTAMENTO DI RISPONDENZA TRA I DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E LE RISULTANZE CATASTALI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

3.a) Risulta essere sottoposto a pignoramento il seguente immobile:

Coordinate su Google Maps: *Latitudine= 37,079567 Longitudine= 15,161077*

- **Unità A**, posta al piano secondo, adibita a civile abitazione, ubicata in Floridia, Via Salvatore Bordonaro n. 29, piano secondo, censita al N.C.E.U. al F. 25, P.lla 6505, Sub. 3 (ex F. 28, p.lla 1396, sub. 3);

3.b) Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio, consistente nelle Visure storiche (ALL. I) e nelle Planimetrie Catastali (ALL.H) si attesta l'esatta rispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e dati catastali che identificano gli immobili in oggetto.

3.c) Come accennato poc'anzi, l'unità costituisce un bene autonomo, con accesso dal vano scala comune con ingresso da Via Salvatore Bordonaro n.29. Tale bene non risulta quindi comodamente divisibile (*punto 3.III del V.C.I.*) e costituirà il seguente lotto di vendita (**ALL. E**):

LOTTO 1

IMMOBILE A:

appartamento adibito a Civile abitazione, posta al secondo piano, ubicato in
Floridia (SR), Via Salvatore Bordonaro, n. 29, censita al N.C.E.U. al F. 25, P.lla
6505, sub. 3, Categoria: A/3 Classe: 4, Consistenza: 5 vani, Superficie
Catastale: 120 mq, escluse aree scoperte: 113 mq, Rendita: Euro 296,96.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.I) INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI

Vedi anche paragrafo precedente al punto 3.

Coordinate su Google Maps: Latitudine= 37,079567 Longitudine= 15,161077

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.II) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DE BENE E DEL CONTESTO

Descrizione del contesto in cui ricade il bene pignorato

Dal lavoro di ricerca e acquisizione presso gli uffici preposti (Agenzia del Territorio e Ufficio urbanistica) della documentazione inerente l'immobile in oggetto e dall'attività di rilievo svolta in loco, è stato possibile accertare quanto segue:

- L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare ricade all'interno del tessuto urbano del Comune di Floridia, in una zona densamente abitata e ben servita, non distante da luoghi pubblici e privati di primaria importanza (Scuole, Uffici pubblici e privati, banche, negozi, ecc.). E' delimitato da Via Salatore Bordonaro ad Est e sui restanti tre lati da aree di pertinenza privata.
- L'intero stabile è costituito da tre unità residenziali indipendenti (una per ogni piano) collegate da un vano scala comune interno, con ingresso dal civico n. 29, lungo il marciapiede di pubblica via S. Bordonaro.
- Nell'edificio è presente una copertura piana che costituisce area libera soprastante l'unità oggetto di pignoramento.

Descrizione generale del bene

L'intero edificio è composto da un unico corpo edilizio di tre piani fuori terra, collegati da un vano scala comune, con struttura mista in travi di cemento armato e orizzontamenti in latero-cemento armato e tamponature portanti in blocchi di tufo, realizzato alla fine degli anni '60 nei primi due piani e l'ultimo piano agli inizi degli anni '80 (ALL. D).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILE A

1. L'appartamento è posto al piano secondo con affacci solo su due lati: ad Est su Via Salvatore Bordonaro e ad Ovest su un terrazzo a livello di circa 21 mq (ALL. F; ALL G);

All'interno l'unità è costituita:

- da una superficie utile di circa 96,70 mq suddivisa nei seguenti ambienti: zona ingresso e un lungo corridoio disimpegno interno di collegamento dei vari ambienti, soggiorno (vano 1) con balcone su pubblica via, n. 2 camere (vano 2 e 3), n. 1 bagno, Cucina-pranzo (vano 4) con adiacente terrazzo esterno;
- L'altezza utile degli ambienti è di 2,90 ml, nel rispetto dei requisiti minimi imposti dalla legge;
- Il bagno è dotato di finestra esterna ed è accessibile dal disimpegno comune. Gli elementi idro-sanitari (*Wc, Bidet, lavabo e doccia*) risultano in buone condizioni;
- L'immobile è dotato di un impianto elettrico ormai obsoleto, per il quale è necessaria una revisione;
- L'immobile non presenta parti in comproprietà con i vicini, né è gravato da servitù di alcun tipo;

2. Sulla via principale non esistono posti auto assegnati;

4.III) VERIFICA DELLA PROPRIETA' E DELLO STATO DI POSSESSO

IMMOBILE A

Ad oggi dalle risultanze catastali l'immobile in oggetto risulta acquistato con atto di compravendita del 30/05/2007 ed intestato a:

- [REDACTED] con quota di possesso: piena proprietà, pari a 1/1.

Infine, attualmente l'immobile è gestito dall'avv. Martino De Vita, custode nominato per la procedura in oggetto (ALL. C);

4.IV) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

LOTTO 1

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1.1. Dalle risultanze dei controlli effettuati in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non sussistono vcoli di questa natura sugli immobili pignorati.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

IMMOBILE A (dal Certificato Notarile del 21/06/2019 – Notai Antonio e Marcello Porfiri)

- **ISCRIZIONE n. 2038 del 26/03/2010**, Pubblico ufficiale Notaio Emanuele Pensavalle Repertorio 89578/13469 del 24/03/2010, **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a Favore della UGF BANCA SPA, Bologna - C.F. 03719580379, per la quota di proprietà di 1/1 Contro [REDACTED]
- **ISCRIZIONE n. 8884 del 20/06/2019**, Ufficiale giudiziario UNEP di Siracusa repertorio n. 1080/2019 del 24/03/2019 per ATTO GIUDIZIARIO – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di UNIPOLREC SPA, Bologna – C.F. 03678981204 per la quota di 1/1 contro [REDACTED]

Osservazioni – art. 2244 del 23/02/1996 – Atto amministrativo del 13/02/1996, repertorio n. 31, Sindaco del Comune di Floridia (SR) – CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA, a favore del COMUNE DI FLORIDIA, C.F. 80000870891, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sull'unità abitativa in Comune di Floridia, distinta al Catasto Fabbricati al F. 28, mappale 1396, fabbricato in corso di costruzione.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile in oggetto è ubicato in un edificio composto da più piani indipendenti e possiede accesso dal vano scala comune. Ogni unità possiede utenze ed allacci autonomi. Pertanto,

non essendo costituito un condominio, non sono previste quote condominiali annuali (*in millesimi o in mc*) ne tanto meno quote straordinarie riferibili al biennio precedente.

a.i.1. EVENTUALI CAUSE IN CORSO

- Alla data odierna, in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non risultano cause in corso riguardanti gli immobili in oggetto.

a.i.2. INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE E ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO

I proprietari dell'immobile in oggetto nel Ventennio ed oltre che precede la data dell'atto di pignoramento sono (ALL. I, ALL. L):

IMMOBILE A – abitazione al piano secondo

- [REDACTED]
 - ◆ Proprietà per 1/1 fino al 28/01/1980;
 - ◆ Usufrutto per 1/1 dal 28/01/1980 al 01/01/1998
- [REDACTED]
 - ◆ Nuda Proprietà per 1/1 dal 28/01/1980 al 01/01/1998;
 - ◆ Proprietà per 1/1 dal 01/01/1998 al 30/05/2007;
- [REDACTED]
 - ◆ Proprietà per 1/1 dal 30/05/2007;

Dall'esame della visura storica, della documentazione in atti e dalla relazione notarile per l'immobile in questione negli ultimi venti anni ed oltre risultano trascritti i seguenti documenti in ordine cronologico (ALL. I, ALL. L e ALL. M):

IMMOBILE A

ATTO PUBBLICO del 28/01/1980, Volturata in atti dal 03/02/1998, Repertorio n.: 118006 Rogante: ADORNO Mario, Sede: FLORIDIA Registrazione: UR Sede: SIRACUSA n: 934 del 13/02/1980, **DONAZIONE** (n. 1600.1/1980) con riserva dell'usufrutto vitalizio a favore di [REDACTED] da potere di [REDACTED] per la nuda proprietà;

DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 01/01/1998, Voltura in atti dal 12/02/1998, Registrazione: **RIUNIONE DI USUFRUTTO** (N. 648.1/1998) a favore di [REDACTED] da potere di [REDACTED]

ATTO PUBBLICO del 30/05/2007, nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2007, Repertorio n.: 84488 Rogante: PENSAVALLE Emanuele, Sede: SIRACUSA Registrazione: UR Sede: SIRACUSA, **COMPRAVENDITA** (n. 8700.1/2007) a favore di [REDACTED] da potere di [REDACTED] per l'intera proprietà;

ISCRIZIONE n. 2038 del 26/03/2010, Pubblico ufficiale Notaio Emanuele Pensavalle Repertorio 89578/13469 del 24/03/2010, **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a Favore della UGF BANCA SPA, Bologna - C.F. 03719580379, per la quota di proprietà di 1/1 Contro [REDACTED]

ISCRIZIONE n. 8884 del 20/06/2019, Ufficiale giudiziario UNEP di Siracusa repertorio n. 1080/2019 del 24/03/2019 per ATTO GIUDIZIARIO – **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di [REDACTED] C.F. 03678981204 per la quota di 1/1 contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.VI) ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E REGOLARITA' DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CATASTALE

In occasione dell'attività svolta sia in modalità telematica (*smart working*) e successivamente anche in collaborazione diretta con l'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa per la ricerca e l'acquisizione della documentazione tecnica riguardante l'immobile in oggetto, nonché dal sopralluogo effettuato presso l'immobile in data 21/02/2020 il perito ha verificato la regolarità urbanistica dello stesso mediante il confronto delle informazioni ottenute, riportando quanto segue (ALL D, ALL F, ALL H, ALL I):

TABELLA 4.C – CONFRONTO TRA I DATI RILEVATI IN LOCO E LA DOCUMENTAZIONE REPERITA PRESSO GLI UFFICI PUBBLICI: INDICAZIONE DELLE INCONGRUENZE		
Documentazione esistente reperita presso gli uffici pubblici		VERIFICA DI CONGRUITA' mediante il confronto tra la documentazione reperita ed il rilievo dello stato attuale dei luoghi (sopralluogo del 21/02/2020)
Ufficio Tecnico	Concessione in sanatoria n. 31 del 07/02/1996 per l'immobile del piano secondo. Grafici di progetto approvati.	- Distribuzione interna parzialmente difforme agli elaborati urbanistici - presenza sul terrazzo di un vano tecnico esterno totalmente abusivo - la copertura del vano tecnico esterno è in eternit - l'immobile è sprovvisto di Certificato di Agibilità.
Ufficio del Catasto	Visura catastale destinazione e consistenza catastali attuali	Nessuna incongruenza con lo stato dei luoghi
	Planimetria catastale ultimo aggiornamento presentato in data 18/05/2009	Nessuna incongruenza con lo stato dei luoghi

4.VII) IRREGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA O CATASTALE: Sanabilità delle opere realizzate abusivamente e loro regolarizzazione

In base a quanto evidenziato nel paragrafo precedente l'immobile presenta delle parziali difformità nella distribuzione interna rispetto agli elaborati grafici urbanistici e nel terrazzo esterno un locale tecnico abusivo da sanare.

Pertanto, si riporta di seguito una tabella di sintesi con l'indicazione delle pratiche necessarie alla regolarizzazione del LOTTO 1, con la stima degli oneri e dei costi richiesti:

TABELLA 4.D – INDICAZIONE DELLE PRATICHE NECESSARIE PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL LOTTO 1, COMPENSIVA DELLA STIMA DEGLI ONERI E COSTI RICHIESTI			
PRATICHE URBANISTICHE E CATASTALI		Costo stimato (Euro) IVA esclusa (salvo eventuali altre spese attualmente non preventivabili)	
LOTTO 1 – IMMOBILE A Abitazione al piano secondo	A) Pratica C.I.L.A. Onerosa (L.R. 16/2016) – per la regolarizzazione delle difformità distributive interne riscontrate (inclusi: gli oneri da dover versare al Comune per interventi già realizzati - di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001)	2500	8200
	B) Pratica S.C.I.A. (L.R. 16/2016, art. 14) – per la sanatoria del vano tecnico abusivo presente nel terrazzo (inclusi: gli oneri da dover versare al Comune per la sanatoria)	2000	
	C) Rimozione lastre di amianto – l'intervento dovrà essere realizzato da una ditta specializzata nel trattamento e smaltimento di rifiuti speciali	600	
	D) Ripristino della copertura del vano tecnico con tetto tradizionale a falda: travicelli, tavolato e coppi in laterizio	600	
	E) Pratica S.C.AGI. (L.R. 16/2016) – mediante redazione e trasmissione di pratica telematica (inclusi gli oneri da versare al Comune per la trasmissione e il rilascio di certificazione di conformità degli impianti da parte di tecnici specializzati).	2500	

4.VIII) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)**IMMOBILE A – appartamento al piano secondo**

L'immobile in oggetto risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Pertanto, come richiesto al punto VIII) del D.d.N., l'esperto estimatore ha provveduto alla sua emissione, mediante l'attribuzione di un attestato con le seguenti caratteristiche:

- codice identificativo **A.P.E.n. 20015**, con data emissione: **31/07/2020**
- Classe energetica attribuita: **G**, con indice della prestazione energetica globale pari a **173,4580 Kwh/mq anno**;
- Registrato in data **01/08/2020** con **ID n. 709003** presso il Catasto energetico dei fabbricati della Regione Siciliana.

4.IX) VALUTAZIONE DEL BENE**4.IX.a) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE COMPRESO NEL LOTTO****IMMOBILE A (LOTTO 1) – Abitazione al piano secondo**

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano secondo di un edificio di tre piani fuori terra, possiede accesso dal vano scala comune, con ingresso dal civico 29 di Via Salvatore Bordonaro, è attualmente adibita a civile abitazione, disposta su un unico livello. La superficie lorda complessiva interna dell'immobile (esclusi balcone e terrazzo) è pari a 111,25 mq. mentre la superficie utile netta interna è pari a 96,60 mq. I locali che compongono l'immobile hanno altezza utile pari a 2,90 ml, ad eccezione del bagno che possiede altezza utile pari a 2,75 ml (ALL. F).

Dal pianerottolo comune del vano scala, è possibile accedere all'appartamento dallo spazio ingresso-corridoio dal quale si procede ai vari ambienti della casa: al soggiorno (vano1), alle camere (vani 2 e 3), al bagno e alla cucina-pranzo (Vano 4). Gli unici balconi esistenti si trovano rispettivamente nel lato Est con affaccio su Via Bordonaro (accessibile dal Vano 1) e nel cortile interno (accessibile dal vano 2), mentre sul lato opposto, ad Ovest, è presente un terrazzo ed è praticabile dalla cucina-pranzo (ALL F e ALL. G).

Le superfici di tali spazi sono riportate nella seguente tabella:

TAB. 4.E01 – IMMOBILE A - Superfici nette, lorde e commerciali dei locali interni.

<u>Locali interni</u>	<u>Piano</u>	<u>Sup. Netta (mq)</u>	<u>Sup. Lorda (mq)</u>	<u>Coeff. Pertinenziale o anomalie</u>	<u>Sup. Commerciale convenzionale (mq)</u>	<u>Stato di conservazione</u>	<u>Esposizione aperture</u>
Vano 1	Secondo	27,1	31,22	1	31,22	Buono	Est
Vano 2	Secondo	18,8	20,54	1	20,54	Buono	Sud
Vano 3	Secondo	13,7	15,64	1	15,64	Buono	Sud
Bagno	Secondo	6,4	7,48	1	7,48	Buono	Sud
Vano 4	Secondo	15,5	18,82	1	18,82	Buono	Sud Est
Disimp./ corridoio	Secondo	15,1	17,55	1	17,55	Buono	nessuna
TOTALE (A)		96,6	111,25	1	111,25	Buono	-
<u>Pertinenze Esterne</u>	<u>Piano</u>	<u>Sup. Netta (mq)</u>	<u>Sup. Lorda (mq)</u>	<u>Coeff. Pertinenziale o anomalie</u>	<u>Sup. Commerciale convenzionale (mq)</u>	<u>Stato di manutenzione</u>	<u>Esposizione aperture</u>
Balcone lato Est	Secondo	6	6,4	0,25	1,6	Buono	Est
Balcone sul cortile	Secondo	1,8	2	0,25	0,5	Buono	Ovest
Terrazzo lato Ovest	Secondo	24	25	0,35	8,75	Buono	Ovest
TOTALE (B)		30	31,4	0,25	10,85	Buono	-
SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE (A+B) = 122,10 mq ≈ 122 mq							

Dal punto di vista strutturale si può constatare, dall'esame visivo condotto in loco, che l'edificio è costituito da una struttura mista, con tamponature perimetrali portanti in blocchi di tufo di spessore pari a circa 30/40 cm rivestiti da intonaco e solai in latero-cemento armato, spessore 24/28 cm.

I tramezzi interni in laterizio, hanno tutti lo stesso spessore variabile da 10 a 12 cm circa. Le pareti interne dei locali risultano rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di circa 1,60/2,40 ml. Gli ingressi sono costituiti da porte in legno. L'appartamento presenta affacci su tre lati e possiede un lato cieco, che costituisce il muro in comune con altra proprietà.

Infine, l'immobile risulta servito da varie utenze (*acqua, fogna, luce*), con un impianto elettrico che necessita di essere revisionato ed il bagno funzionante ma ormai obsoleto, con sanitari e piastrelle in buono stato ma ormai in parte logorati dal tempo.

4.IX.b) CRITERI DI STIMA UTILIZZATI

La stima immobiliare del bene si fonda sull'uso di due metodi:

- **Metodo di stima per capitalizzazione del reddito netto annuo** in base alle locazioni per immobili simili a quello oggetto di stima;
- **Metodo di stima sintetico comparativo** basato su un'analisi comparativa tra beni aventi caratteristiche simili e collocati nella stessa zona.

Fonti d'informazione utilizzate

- ❖ *Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio – II° semestre - Anno 2019, Comune di Floridia, Fascia Periferica/SS. 124 - VIE RIZZA-MATTEOTTI-PUCCINI-MANCINI-AMATO- Codice di zona D3;*
- ❖ *'Come si stima il valore degli Immobili - Quotazioni dei capoluoghi di provincia e di altri 1.100 comuni', di Marina Tamborrino, Anno 2014 – editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.*
- ❖ Agenzie immobiliari;

4.IX.b.1) Stima per capitalizzazione del reddito netto annuo

Attraverso questo metodo si calcola il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante l'attualizzazione della rendita, dove per rendita si intende il reddito medio annuo netto dell'immobile, ovvero quel reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte, da periodi di sfritto ed inesigibilità. Il reddito annuo netto viene capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato.

4.IX.b.2) Stima sintetico comparativa

Tale metodo di stima si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. A tale valore di dovranno eseguire le eventuali aggiunte/detrazioni per ricondurre l'immobile alle condizioni in cui si trova al momento della stima. Il valore dell'immobile viene determinato anche in funzione della sua consistenza e si arriverà alla stima per confronto considerando i seguenti punti:

- Individuazione di un valore medio da attribuire alla zona in base alle indagini effettuate;
- Individuazione di parametri intrinseci ed estrinseci che incidono, positivamente o negativamente, sul valore dell'immobile;
- Comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento medio così da stabilire gli opportuni coefficienti correttivi da applicare.

STIMA DEL LOTTO 1**A) Stima per capitalizzazione del reddito****IMMOBILE A – Appartamento al piano secondo**

Valore unitario = 3 euro * 12 mesi = 36 (€*mq/anno)

IMMOBILE A Unità residenziale: 122 mq	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente di correzione	Valore unitario= € * mq/anno	RLma (€)
❖ Intera superficie	122	1	36	4392

RLma= Reddito Lordo medio annuo = $122,00 \times 36 = 4.392$ euro $\approx$ **4.392 euro**

Q= manutenz. ordinaria e straord. (6% di RLma) + quota reintegrazione (4% di RLma)=

= $4.392 \times 0,10 =$ **439,20 euro**

Imp.= Imposte e tributi vari (11% di RLma) = $4.392 \times 0,11 =$ **483,12 euro**

Sf. e Ines.= Sfitto (10% di RLma) e inesigibilità (2% di RLma)= $4.392 \times 0,12 =$ **527,04 euro**

RNma= Reddito Netto medio annuo = $RLma - (Q + Imp + Sf/Ines) =$

= $4.392 - (439,20 + 483,12 + 527,04) =$ **2.942,64 euro**

VA1= Valore di stima = $Rnma/r = 2.942,64 \times 100/3,50 =$ € 84.075,43 $\approx$ € 84.075,00 = **VA1**

r= saggio di capitalizzazione determinato in funzione dell'andamento del mercato (3-8%) = per la zona periferica urbana di Siracusa può essere considerato pari a 3,50%.

VA1= € 84.075,00

B) Stima sintetico comparativa

Allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenendo conto altresì dei valori proposti dall'Osservatorio Immobiliare per la zona, del grado di urbanizzazione e della disponibilità di servizi (periferia urbana ad alta densità abitativa) e della destinazione urbanistica della zona.

Da tale indagine si è potuto accertare che il valore degli immobili in edifici in buone condizioni (cioè che per il loro utilizzo sono necessari solo piccoli interventi di manutenzione) adibiti a civile abitazione di metratura intermedia tra 118 mq e 125 mq, con accesso indipendente, con al suo interno provvisto di impianti funzionanti o che necessitano di una normale revisione o manutenzione, varia tra 650 €/mq e 850 €/mq, per la zona periferica urbana (ad alta densità abitativa) di Floridia.

Trovandosi l'IMMOBILE A al piano secondo ed in tale zona, si ritiene di applicare come valore medio di base per la stima di € 750 per mq di superficie lorda commerciale, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi:

- Coefficienti di età, qualità e stato. Per immobili in edifici di età *oltre i 40 anni* (le facciate esterne dell'edificio necessitano di un intervento di manutenzione, con rifacimento di alcune parti delle facciate esterne), di tipo *medio* e stato di conservazione *pessimo*, si ha il seguente valore: 0,85

In questo caso il Coefficiente Globale è pari a 0,85. Applicando quest'ultimo al valore medio stabilito si ottiene il seguente valore unitario approssimato all'unità:

Coefficiente globale= 0,85

$750 \text{ €/mq} \times 0,85 = 637,50 \text{ €/mq}$

VA2= $637,50 \text{ €/mq} \times 122 \text{ mq} = \text{€ } 77.775,00 = \text{VA2}$

VA2= € 77.775,00

Facendo la media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti di stima si desume il più probabile valore venale dell'**IMMOBILE A** che è il seguente:

VA= $(\text{VA1} + \text{VA2}) / 2 = (84.075,00 + 77.775,00) / 2 = \text{€ } 80.925,00$ (diconsi euro Ottantamilanovecentoventicinque,00) IMMOBILE A

TAB. 4.F01 – Valore finale del lotto 1, al netto dei costi di regolarizzazione.	Stima (euro)	Costi da detrarre (euro)
Valore totale dell'Immobile A – (VA)	80.925	
Costi da decurtare per la regolarizzazione dell'Immobile A – (vedi TAB. 4.D)		– 8200
<u>Valore finale lotto 1 (euro)</u>	73.325,00	
<u>VALORE DEL LOTTO 1 = € 73.325,00</u> (diconsi euro Settantatremilatrecentoventicinque/00)		

Infine, si precisa che, dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della distribuzione interna, l'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile.

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

Per tutto quanto non espressamente detto nella presente relazione si fa riferimento agli elaborati allegati alla stessa. Il sottoscritto resta a vostra disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione.

Siracusa, 03/08/2020

L'esperto per la stima

Dott. Arch. Antonino Merendino

ALLEGATI:

- All. A, All.B – Inizio Operazioni peritali e comunicazione sopralluogo;
- All. C – Verbale di sopralluogo;
- All. D – Documentazione urbanistica reperita presso il Comune di Floridia;
- All.E – Individuazione del lotto e dell'immobile;
- All. F– Elaborato grafico dello Stato di Fatto dell'immobile;
- All.G – Documentazione Fotografica;
- All. H – Planimetria catastale dell'immobile;
- All. I – Visure storiche dell'immobile;
- All. L – Attestato di prestazione energetica (APE) n. 20015 emesso in data 31.07.2020;
- All. M – Atti di provenienza : Donazione del 1980 e compravendita 2007.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni immobiliari

Proc. esecutiva immobiliare n. 111/2019 R.G. Es.

PROMOSSA DA: **UnipolRec S.p.A.**, con sede in Bologna, C.F. 03678981204, rappresentata e difesa dall'avv. Lorenzo Princivalle, cod. fisc. PRNLNZ70C06B354Z, pec: lorenzo.princivalle@ordineavvocatibopec.it, avv. Chiara Danielli, cod. fisc. DNLCHR73R43A944D, pec: chiara.danielli@ordineavvocatibopec.it.

NEI CONFRONTI DI:

GIUDICE **Dott.ssa Chiara Salamone**
DELL'ESECUZIONE:

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA

IMMOBILE A: Sito in Floridia (SR), Via Salvatore Bordonaro n. 29, al piano secondo, destinato a civile abitazione, riportato al N.C.E.U. al F. 25, P.lla 6505, Sub. 3;

Il sottoscritto dott. Ach. Antonino Merendino, nato a Siracusa il 03/04/1978, C.F. MRN NNN 78D03 I754X, iscritto all'Albo Architetti della Provincia di Siracusa al n. 751, con Studio in Siracusa Via Trapani n. 5, nominato esperto nella causa in epigrafe,

CERTIFICA

che il più probabile valore di mercato del suddetto immobile, al netto dei costi di regolarizzazione, per:

- **LOTTO 1- IMMOBILE A** è di **€ 73.325** (diconsi euro Settantatremilatrecentoventicinque/00);

dichiara, infine, che il valore complessivo del lotto dell'intera quota di 1/1 è pari alla seguente cifra:

il valore complessivo del lotto è di € 73.325,00 (diconsi euro Settantatremilatrecentoventicinque /00)

Siracusa, 03/08/2020

L'esperto per la stima

Dott. Arch. Antonino Merendino