

Arch. Antonino Listo

Studio Via S. La Rosa n.58 – Noto (SR)

Cell. 328 4523987

Email: antoninolisto@hotmail.it

PEC: antoninolisto@pec.it

Tribunale	Siracusa
Oggetto:	Perizia di stima
RTE	Relazione Tecnica Estimativa Procedimento N° 15/2020 R.G. Es. Immobiliari
Cancelleria	Esecuzioni Immobiliari
Giudice	Dott.ssa Romeo Alessia
Creditore procedente	Banca Agricola Popolare di Ragusa
Debitore esecutato	Sig. [REDACTED]
Il Tecnico	Dott. Arch. Antonino Listo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

1. I -	Identificazione del bene oggetto di pignoramento	8
1. II -	Rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.....	8
1. III -	Formazione lotti di vendita.....	9
2. I -	Individuazione del bene componente il lotto di vendita.....	9
2. II -	Descrizione del bene	10
2. III -	Stato di possesso del bene	12
2. IV -	Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	12
2. V -	Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	13
2. VI -	Regolarità edilizia o urbanistica, agibilità o abitabilità, CDU del bene	14
2. VII -	Irregolarità urbanistica o edilizia.....	14
2. VIII -	Attestazione di prestazione energetica.....	15
2. IX -	Valutazione del bene	15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Romeo Alessia con ordinanza del 27.03.2020 ha nominato il sottoscritto Arch. Antonino Listo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 990, esperto stimatore dei beni pignorati, nella procedura N° 15/2020 del Reg. Es. Imm. del Tribunale di Siracusa, promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa, contro il Sig. [REDACTED]

Accettato l'incarico, si redige quanto segue.



MANDATO DEL GIUDICE

1. PROVVEDA:

- I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
- III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla L. 122/1989 e alla L. 1150/1942;



2. REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
- II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, la scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che



resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

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

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

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

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

- *iscrizioni di ipoteche;*
- *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica

previsto dalla vigente normativa;

- VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;
- VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d.lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d.lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base delle destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luogo di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:
- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
 - i criteri di stima utilizzati;

- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
 - il valore per metro quadrato e il valore complessivo;
 - l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;
 - il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
 - nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
 - il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso.
- X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Accettato l'incarico ed esaminati gli atti del procedimento, il sottoscritto, in qualità di CTU, insieme al Delegato avv. Antonio Carpinteri si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento; una prima volta a marzo 2021 occasione in cui si riscontrava che l'esecutato sig. [REDACTED] abitava l'immobile insieme alla propria famiglia e che data la sospensione al 30 giugno 2020 si rimandavano le operazioni peritali a dopo tale data previ accordi telefonici. Il 12 agosto, dopo non essere riusciti a contattare più l'esecutato, ci si recava nuovamente presso l'immobile dove non si riscontrava la presenza dell'esecutato, ma si apprendeva dai vicini della sua morte: si lasciavano pertanto i propri contatti nella cassetta delle lettere alla moglie precisando di dare riscontro entro il 21 agosto. Il 24.08.2021 ci si recava nuovamente presso l'immobile ove si riscontrava la presenza della moglie signora [REDACTED] in tale occasione veniva richiesto un breve rinvio per giorno 03.09.2021 alle ore 09.00.

Alla data fissata si procedeva all'ispezione dei beni, come si evince dal verbale di sopralluogo [Allegato n.6].

Le operazioni peritali sono state svolte attraverso le seguenti fasi procedurali:

- **Fase Conoscitiva:** presa visione dei luoghi, rilievo fotografico, rilievo metrico dei fabbricati e acquisizione di appunti in separati fogli;
- **Fase Critica** o di Giudizio;
- **Fase Documentale:** Redazione della Relazione Tecnica Estimativa e relativa documentazione allegata.

Acquisite in sede di sopralluogo tutte le informazioni necessarie alla valutazione dei beni, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le necessarie indagini sia catastali sia relative alla regolarità e conformità urbanistica dell'immobile presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Siracusa.

Completata tutta la fase preparatoria della consulenza, il sottoscritto ha provveduto ad espletare l'incarico affidatogli.



RISPOSTE AI QUESITI

1. I - Identificazione del bene oggetto di pignoramento

Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento si identificano i seguenti beni soggetti a perizia di stima:

N. 1 Abitazione sita in Siracusa (SR), in Via Pompeo Borgia 13. Nella tabella seguente se ne riportano i dati:

<u>Lotto</u>	<u>TIPO</u>	<u>UBICAZIONE</u>	<u>INQUADRAMENTO CATASTALE</u>		
A	Civile Abitazione	Abitazione – Via P. Borgia n. 13 - Siracusa	Foglio 33	P.lla 1661	Sub 3

Nella tabella di seguito si sintetizzano i dati catastali specifici estratti dalla visura storica aggiornata reperita dallo scrivente:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA E SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Siracusa	33	1661 – sub 3	A/3	3	5.5 vani

Si segnala come, all'immobile è possibile accedere dalla vi P. Borgia n.13. Si precisa inoltre che le planimetrie catastali aggiornate [Allegato n. 3] reperite presso il Catasto sono conformi allo stato di fatto [Allegato n. 4].

Confini.

Quanto di seguito riportato, relativamente ai confini dei beni oggetto di pignoramento, fa riferimento agli Estratti di Mappa in allegato [Allegato n. 1], ove gli immobili sono stati individuati e cerchiati in rosso.

Confinano:

- A Nord con la p.lla 1670 dello stesso foglio di mappa;
- A Est con la via P. Borgia;
- A Sud con la p.lla 1644-1660 dello stesso foglio di mappa;
- A Ovest con la p.lla 2530;

1. II - Rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Dal confronto tra i dati desumibili dalla documentazione catastale, dalla planimetria dell'appartamento, dalla consistenza in termini di ambienti e superfici dei vani degli immobili e dal sopralluogo effettuato, si osserva conformità con i dati riportati nell'atto di pignoramento del bene.

A. Risultanze Catastali

Lotto UNICO

- a. Appartamento identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio 33 Particella 1661 sub. 3, Categoria A/3 via Pompeo Borgia n.13 – piano terra esteso mq 133 in testa all'esecutato Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1.

Dalla Visura storica, si rilevano le seguenti variazioni:

Immobili abitazione - Siracusa - Foglio 33 p.lla 1661 Sub. 3.

1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
2. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/05/2008 protocollo n. SR0108924 in atti dal 29/05/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4857.1/2008)
3. VARIAZIONE del 29/05/2007 protocollo n. SR0149558 in atti dal 29/05/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21917.1/2007)
4. VARIAZIONE del 26/11/2002 protocollo n. 166833 in atti dal 26/11/2002 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA- UIU SFUGGITA (n. 1362.1/2002).

Dalle Verifiche eseguite si riscontrano le Conformità tra quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e le risultanze Catastali, in termini di individuazione del Foglio di mappa, Particelle, Categoria, Consistenza e Superficie;

1. III - Formazione lotti di vendita

Data la natura del bene, le quote di proprietà e le risultanze catastali, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno formare un solo lotto di vendita formato come di seguito:

LOTTO UNICO

IMMOBILE A: Appartamento identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio 33 Particella 1661 sub. 3, Categoria A/3 via P. Borgia incrocio via Danieli, Piano T esteso mq 133 circa in testa all'esecutato Sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1.

2. I - Individuazione del bene componente il lotto di vendita

L'immobile in cui trattasi, è situato nel Comune di Siracusa (SR) in Via P. Borgia n.13 incrocio via Danieli, accessibile da via P. Borgia n.13, nella zona a nord/est del centro cittadino; nelle immediate vicinanze sono presenti moltissimi uffici,

scuole e attività commerciali/aziendali di vario tipo. L'intero stabile è composto da 4 appartamenti, due al piano terra e due al primo piano. L'accesso all'area di pertinenza al cespite è costituito da un cancello carrabile e uno pedonale in alluminio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Appartamento sito in Siracusa in via P. Borgia n.13 incrocio via Danieli, censito al N.C.E.U. del comune di Siracusa con i dati riportati in tabella:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA E SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Siracusa	33	1661 – sub 3	A/3	3	5.5 vani

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile presenta pertinenze esclusive di ornamento quali verande. Le coordinate G.P.S. con le quali è possibile individuare il bene oggetto di pignoramento nella cartografia disponibile al momento della stesura della presente relazione sono le seguenti:

Coordinate GPS:	37° 05' 44.79" N 15° 17' 17.06" E
------------------------	--

2. II - Descrizione del bene

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile oggetto di stima, è situato nel Comune di Siracusa (SR) in Via P. Borgia n.13, nella zona a nord/est del centro cittadino; nelle immediate vicinanze sono presenti uffici, scuole e attività commerciali di vario tipo. Nel suo complesso lo stabile è costituito da due piani fuori terra con un'ampia terrazza praticabile a cui si accede da un vano scala comune alle 4 unità abitative che sono presenti nel fabbricato.

Nella parte centrale del prospetto principale è ubicato l'ingresso ai piani superiori: lo stesso è costituito da portoncino in alluminio e vano scala (senza ascensore) che disimpegna gli appartamenti ai due piani.

La struttura portante del fabbricato è di tipo intelaiata in c.a. con solai in latero cemento e tamponamenti in laterizio. L'abitazione è circondata su tutti i lati da veranda e possiede un'altezza d'interpiano di circa mt 2.80; il sistema ambientale risulta così distribuito:

- l'ingresso è caratterizzato da un ampio corridoio unico di complessivi mq 12.30 circa che disimpegna i vari

ASTE
GIUDIZIARIE.it



vani dell'appartamento;

- vano Cucina / soggiorno di mq 37.00 circa;

- vano wc di mq 3.20 circa;

- vano bagno di mq 10.40 circa;

- n. 3 camere da letto rispettivamente di 10.50, 20.10 e 12.50 mq circa

Nella tabella a seguire si riporta la sintesi di quanto sin qui descritto:

vano	mq	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale equivalente	Stato di manutenzione	Esposizione
Dis/Corridoio	12.30	100%	12.30	Buono	-
Cucina/sogg.	37.00	100%	37.00	Buono	S-O
Letto	10.50	100%	10.50	Buono	O
Letto	20.10	100%	20.10	Buono	N-E
Letto	12.50	100%	12.50	Buono	N-E
WC	3.20	100%	3.20	Buono	N-E
Bagno	10.40	100%	10.40	Buono	N-E
Sup. muraria	18.00	100%	18.00	Buono	-
Veranda	48.20	60%	28.92	Buono	-
TOTALE			152.92 mq		

Il bene, all'interno, si presenta in buono stato di manutenzione e con finiture di discreta qualità.

Allo stato attuale le porte interne sono realizzate in legno laminato colore marrone; gli infissi esterni sono realizzati in alluminio colore bianco dalla parte interna e con cassonetto e avvolgibili dalla parte esterna; il pavimento è realizzato in mattoni di gres porcellanato di colore chiaro; le pareti sono rifinite con intonaco civile, strato di finitura in gesso e tinteggiatura con idropittura di vari colori. All'esterno l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione appena sufficienti, le facciate necessitano di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione negli intonaci e nelle finiture in generale. Gli impianti presenti (idrico, elettrico e fognario) risultano essere a norma e tutti regolarmente allacciati alle pubbliche reti; nella veranda è presente

una caldaia a metano non funzionante; la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico posizionato nel doppio servizio. Sono inoltre presenti due pompe di calore.



2. III - Stato di possesso del bene

LOTTO UNICO

Come direttamente verificato dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo, l'immobile risulta in uso alla famiglia del proprietario sig. [REDACTED] (oggi defunto) che lo abita: la moglie [REDACTED] e i suoi due figli [REDACTED]. Si precisa altresì che, per ciò che riguarda l'eventuale presenza di contratti di locazione in essere riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. in data 22.04.2020 inviava a mezzo PEC istanza di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate ove comunicavano la presenza di contratti di Comodato, registrati a Siracusa, ma nessuno di questi riguardava l'immobile oggetto di Pignoramento.

Dallo studio dei fascicoli di parte si rileva che il bene in esame sito a Siracusa in via P. Borgia n. 13, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 33 particella 1661 al sub. 3 (abitazione) è di proprietà dell'esecutato sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 diritto di proprietà come indicato anche nell'atto di Pignoramento; in ordine a quanto detto si rilevano dal sottoscritto le seguenti provenienze nel ventennio precedente:

Al sig. [REDACTED] per l'intera piena proprietà l'immobile oggetto della procedura esecutiva è così pervenuto;

- in parte per $\frac{1}{4}$ della piena proprietà giusto atto di vendita notaio Francesco Grasso del 28.12.1989 da potere di [REDACTED]

- in parte per $\frac{3}{4}$ della piena proprietà giusto atto di divisione del notaio Guarino Nicola 30.11.2010 rep. 5324/3901 trascritto ai nn. 27526/19199 con i sig.ri [REDACTED]

Ai sig.ri [REDACTED] la quota di proprietà pertinenza dell'immobile in oggetto era pervenuta per aver costruito sul terreno (foglio 33 p.la 1661), giusto atto di vendita notaio Francesco Grasso trascritto 11.01.1990 ai nn. 635/540 da potere di [REDACTED]

2. IV - Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

LOTTO UNICO



Dalla documentazione ipo-catastale in atti, dagli ulteriori documenti acquisiti dal sottoscritto e da quanto appreso in sede di sopralluogo, non è emerso che sull'immobile in esame gravino formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche).

2. V - Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dallo studio dei documenti presenti nel fascicolo di parte si evince che gli immobili, di proprietà dell'esecutato e costituenti il lotto di vendita, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) – **ISCRIZIONE n. 15544/2599**, ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo num. Di rep. 15551/5113 in notaio Leanza Marcello del 01.08.2011 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per azioni con sede in Ragusa contro [REDACTED] mutuo di euro 50.000,00 gravante sull'immobile oggetto di stima.
- b) **TRASCRIZIONE n. 3157/2307**, del 27/02/2020 nascente da Pignoramento n. 4514 del 03/01/2020 notificato dall'ufficiale giudiziario del tribunale di Siracusa a favore della Banca Agricola popolare di Ragusa soc. coop. contro [REDACTED] gravante sul bene oggetto di stima.

Si precisa che detta unità immobiliare risulta edificata sulla p.lla 1661 (ex p.lla 1685), trasferita all'urbano giusta variazione del 12.03.2015. A sua volta la p.lla 1685 deriva dalla p.lla 1669 giusto frazionamento del 03.04.1992; a sua volta la p.lla 1669 deriva dalla p.lla 508 giusto frazionamento in atti dal 15.11.1995.

2. VI - Regolarità edilizia o urbanistica, agibilità o abitabilità, CDU del bene

Regolarità edilizio-urbanistica

Al fine di verificare la conformità edilizio-urbanistica, il sottoscritto CTU, in data 22.04.2020 presentava istanza di "Accesso agli atti" presso gli uffici competenti del Comune di Siracusa, a seguito del quale veniva rilasciata la seguente documentazione:

1. Concessione edificatoria di Variante n. 187/10-2 prat. n. 307+315+316+355/B;
2. Tavole di Progetto;
3. Relazione di variante;

4. Collaudo;
5. Certificazione di idoneità statica.

LOTTO UNICO

Dal punto di vista urbanistico, data la natura e le caratteristiche del bene oggetto della presente procedura, è possibile dichiarare che l'abitazione è conforme da un punto di vista edilizio alle autorizzazioni fornite dal competente ufficio tecnico del Comune di Siracusa, che si allegano alla presente [Allegato n.4].

Abitabilità e/o Agibilità

Dalla consultazione dei sopra detti documenti, rimessi in allegato, il sottoscritto CTU rileva che per l'immobile non è stato rilasciato regolare *Certificato di Abitabilità*.

Pertanto per la regolarizzazione di tale difformità lo scrivente stima un costo pari a euro 1.500,00.

2. VII - Irregolarità urbanistica o edilizia

LOTTO UNICO

Rispetto alla documentazione reperita presso i pubblici uffici si può attestare la conformità edilizio, urbanistica dell'intero appartamento posto al piano terra di proprietà del sig. [REDACTED]

2. VIII - Attestazione di prestazione energetica

Il sottoscritto CTU, fatte le dovute ricerche sia in fase di sopralluogo sia presso il C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati) della regione Sicilia, consultabile on-line, rileva che per l'immobile non è stato mai prodotto A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica). In ottemperanza a quanto disposto nel mandato del G.E., lo scrivente CTU ha provveduto a redigere l'APE, attraverso le nuove procedure di redazione presso la nuova piattaforma APE-SICILIA (<https://www.apesicilia.enea.it/>) depositandolo contestualmente alla relazione di stima con procedura separata.



2. IX - Valutazione del bene

Considerato quanto fin qui esposto, lo scrivente CTU, ha provveduto alla definizione della *superficie commerciale* dei beni in riferimento al Lotto Unico, come mostrato nelle schede allegate. Per la definizione del valore per mq commerciale sono state recuperate informazioni sia da siti web di agenzie immobiliari locali che da portali nazionali (*BorsinoImmobiliare, Immobiliare.it*), nonché da Banche Dati (*OMI - Agenzia delle Entrate*).

LOTTO UNICO

Appartamento indipendente – Via P. Borgia n.13 – Foglio di mappa 33 p.lla 1661 sub. 3.

• **STIMA SINTETICA**

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate relative alla zona in cui ricade l'immobile in esame evidenziano che per **valori di mercato** di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi al metro quadrato**:

Appartamento (Civile abitazione) sito in Siracusa via P. Borgia n. 13, censito in catasto al Foglio di mappa 33 p.lla 1661 sub 3.

Fonti indirette	
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 2° semestre 2020</i>	
ZONA	Semicentrale – Codice Zona D2
TIPO DI BENE	Abitazione Civile
STATO CONSERVATIVO	Normale
VALORE min [€/mq]	1.000,00
VALORE Max [€/mq]	1.250,00

Fonti dirette (prezzi di offerta di beni assimilabili):	
<i>Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse</i>	
VALORE min [€/mq]	900,00
VALORE Max [€/mq]	1.100,00



- Valutazione

In base ai valori di mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie catastale pari ad **€ 900,00**.

Applicando il valore prescelto alla superficie commerciale [UNI 10750; D.P.R. 138/98] del manufatto si ottiene:

$$152,92 \text{ [mq]} \times 900,00 \text{ [€/mq]} = \mathbf{€ 137.628,00}$$

In definitiva, arrotondando per difetto si ottiene il valore seguente:

€ 137.000,00 centotrentasettemila/00

- **STIMA REDDITUALE**

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico sia il più attendibile per valutare gli immobili a uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Questo metodo si basa sul principio per cui il valore di un bene immobile è proporzionale alla sua capacità reddituale.

Il valore di mercato (V_0) è determinato dall'espressione $V_0 = \frac{B_f}{r}$ dove:

- B_f è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese S che il possessore deve mediamente sostenere (tale quantità è forfetizzabile nel 25% del canone annuo di locazione);
- r è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio del fabbricato. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione.

Per poter procedere occorre determinare:

- Il reddito annuo lordo R , realizzato con l'affitto dell'immobile;
- Le spese annue medie S ;
- Il tasso di capitalizzazione r per capitalizzare il reddito medio annuo $B_f = (R - S)$

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate per la zona in cui ricade l'immobile in esame hanno rilevato che per **locazioni** di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi unitari al mq**:

<i>Fonti indirette</i>	
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 2° semestre 2020</i>	
ZONA	Semicentrale – Codice Zona D2
TIPO DI BENE	Abitazione civile
STATO CONSERVATIVO	Normale
VALORE min [€/mq]	4,00
VALORE Max [€/mq]	5,60

In base ai valori di mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie pari ad **€ 4,00**

Applicando il valore prescelto si ottiene:

$$152,92 \text{ [mq]} \times 4,00 \text{ [€/mq]} = \text{€ } 611,68 \text{ mensili}$$

- Reddito lordo annuo (R) = € 611,68 x 12 mesi = **€ 7.340,16**
- Spese medie annue S = 25% * R = **€ 1.835,04**

Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S):

$$- \text{€ } 7.340,16 - \text{€ } 1.835,04 = \text{€ } 5.505,12$$

Si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 3.8 % ed il 4.2 % sul canone netto.

Capitalizzando al tasso r del 4,0 % si determina il Valore di mercato, ovvero:

$$- \text{€ } 5.505,12 : 0,040 = \text{€ } 137.628,00 \text{ €}$$

In definitiva si ottiene il seguente valore:

€ 137.000,00 centotrentasettemila/00

Al valore così determinato vanno sottratti i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile

Rilascio Certificato di Abitabilità	€ 1.500,00
TOTALE COSTI	€ 1.500,00

€ 137.000,00 – € 1.500,00 = **€ 135.500,00**

Si ottiene per l'immobile abitazione il seguente **valore finale**:

€ 135.500,00

centotrentacinquemilacinquecentoeuro/00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

