

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio
Procedimento n.189-2024

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Ivana Greco

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Indice

Oggetto dell'incarico

QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....2

- 1) DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE.....4
- 2) LE OPERAZIONI PERITALI.....5
- 3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....6
 - 3.1 - Individuazione del bene e descrizione sintetica 6
 - 3.2 - Descrizione complessiva del bene.....6
 - 3.3 - Individuazione stato di possesso dell'immobile/locazione..... 8
 - 3.4 - Atto di provenienza.....8
- 4) VERIFICA DI FORMALITA' E IRREGOLARITA'...8
 - 4.1 - Indicazione di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.....8
 - 4.2 - Regolarità edilizia e urbanistica e vincoli e/o sanatoria..... 9
 - 4.3 - Certificato di destinazione urbanistica.....9
 - 4.4 - Abitabilità e licenza edilizia..... 9
 - Oneri di regolarizzazione urbanistica.....10
 - Stato d'uso e di manutenzione.....10
 - Immobile divisibile, nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie.....10
 - 4.5 - Attestazione di prestazione energetica.....10
 - Caratteristiche intrinseche ed estrinseche.....10-11
- 5) VALUTAZIONE DEL BENE.....11
 - 5.2 - Calcolo della superficie commerciale dell'immobile.....11
 - 5.2 - Valutazione del prezzo di mercato - Criteri di stima 11
 - 5.3 - Metodo sintetico- comparativo.....11-12
 - 5.4 - Tabella Omi valore al m².....12
 - 5.5 - Metodo analitico per capitalizzazione del reddito -valore di locazione..... 13
 - 5.6 - Stima con valore finale al netto dei superiori adeguamenti.....14

Rilievo fotografico dell'immobile.....15

Rilievo e planimetria dell'immobile-tavole allegate

ALLEGATO 1 - Visura catastale storica – per soggetto-per immobile
 ALLEGATO 2 - Verbale di sopralluogo-raccomandata
 ALLEGATO 3 - Planimetria catastale-mappa
 ALLEGATO 4 - Atto di provenienza
 ALLEGATO 5 - Attestazione urbanistica CDU
 ALLEGATO 6 - Atti di urbanistica -Cila

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto dell'incarico

La sottoscritta Arch.I Ivana Greco, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 1147 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, è stata nominata esperto stimatore il 01-09-2024 dal Giudice Dott.ssa Concita Cultrera, con giuramento telematico il 03-09-2024 per l'incarico di stima nella procedura esecutiva immobiliare n° 189/2024 R.G.Es., promossa da *omissis* contro *omissis*.

L'incarico prevede la risposta ai seguenti quesiti:

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. CONTROLLI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
3. 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;
 4. 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; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)
 - III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della 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;
 - 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 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; importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale 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 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 dall'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 della 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 luoghi 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 quadro 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 per 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 se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locatizio 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.

1-DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Esaminando il fascicolo con gli atti, si verifica che è presente la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. **omissis** notaio in Santa Maria Capua Vetere (Ce), in base alle ispezioni eseguite nel ventennio a tutto il 15/07/2024 e dalle note rilevate, certifica:

- L'abitazione di tipo civile di categoria A/2 in Viale Scala Greca, di vani 5,5 riportato nel NCEU di Siracusa **foglio 28, particella 97, sub.57, rendita 596,51 €**,

- Che l'attuale proprietario è **omissis** (...) per 1/1 di piena proprietà, pervenuto per atto pubblico notarile di **compravendita dal notaio omissis del 18/05/2004 rep. n. 60432/14889** e trascritto presso l'Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Siracusa in data 19/05/2004 al num. registro generale 11141 e num. di registro particolare 7434 di **omissis** con sede a Siracusa per diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Siracusa.

- **Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 15/07/2024**

- **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo (...) repertorio 60433/14890 del 19/05/2004 al num. generale 11142 a favore di **omissis** per capitale di 90.000,00 € oltre interesse e spese per una somma complessiva di 180.000,00€ durata 20 anni, a carico di **omissis** per piena proprietà (...),

- in data 15/04/2024 ai nn. 7309/753 di rettifica (rinnovazione).

- **Ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo** (...) a carico di **omissis** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato nel NCEU di Siracusa **foglio 28, particella 97, sub.57, sito in Siracusa oggetto della procedura.**

- **Ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo** atto Tribunale di Siracusa del 09/07/2010 repertorio n. 474 ed iscritta il 07/11/2011 al n. gen. 20841 e al n. part. 3293 a favore di **omissis** per capitale di 595.899,29 € oltre interessi e spese per una somma complessiva di 200.000,00€, a carico di **omissis** (...), per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato nel NCEU di Siracusa **foglio 28, particella 97, sub.57, sito in Siracusa oggetto della procedura** (...).

- **Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo atto notaio **omissis** del 18/05/2004 rep. n. 60432, iscritta il 15/04/2024 al n. gen. 7309 e al n. part. 753, a favore di **omissis** per capitale di 90.000,00 € oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di 180.000,00€, durata 20 anni, a carico di **omissis** (...) per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato nel NCEU di Siracusa **foglio 28, particella 97, sub.57, sito in Siracusa oggetto della procedura.** Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'ufficio del registro di Siracusa il 19/05/2004 al num. gen. 11142 e al num. part. 2626 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.

- **Verbale di pignoramento immobili** atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa del 16/04/2024 rep. n. 1895 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Siracusa il 15/07/2024 al n. gen. 13900 e al n. part. 11014 a favore di **omissis** a carico di **omissis** (...) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato nel NCEU di Siracusa **foglio 28, particella 97, sub.57, sito in Siracusa oggetto della procedura.**

Quanto descritto fa riferimento alle risultanze delle visure catastali a tutto il 18/07/2024.

Dalla Visura storica catastale verificata in atti catastali del 16/09/2024 si descrive:

L'immobile si identifica nel Comune di Siracusa- I754 - al foglio 28, particella 97, subalterno 57, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, indirizzo Viale Scala Greca, piano T, superficie totale 148 mq, escluse aree scoperte 140 mq, intestata a omissis con diritto di proprietà di 1/1.

- dal 01/01/1992 dati CLASSAMENTO Variazione del quadro tariffario
- dal 09/11/2015 dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/12/1975 prot. 4500

storia degli intestatari dell'immobile

1. **omissis** - 02/12/1992 - 500/1000 proprietà
2. **omissis** - 02/12/1992 - 500/1000 proprietà
3. **omissis** dal 02/12/1995 al 18/05/2004: atto del 02/12/1992 pubblico ufficiale Notaio **omissis** - Sr- rep. n. 37956-UR SR - Registrazione n. 393 IN DATA 03/12/1992 - trasformazione di società voltura n. 7983.1/1992 in atti dal 02/04/1999,
4. **omissis** dal 18/05/2004: atto del 18/05/2004 pubblico ufficiale Notaio **omissis** -Augusta - rep. n. 60432 - compravendita - modello unico n. 7434.1/2004 in atti dal 20/05/2004, proprietà per 1/1.

(allegato 1 - Visura catastale storica - per soggetto- per immobile)

2 - LE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Arch. Ivana Greco, nella qualità di esperto stimatore, in accordo con il custode nominato avv. Alessandra Cerbino comunica l'inizio delle operazioni peritali, sia alla parte creditrice **omissis** rappresentata **omissis**, a mezzo pec, sia alla parte debitrice **omissis** a mezzo raccomandata A/R n.20087706585-4 del 14/09/2024, all'indirizzo dell'immobile oggetto di causa ed una seconda raccomandata A/R n.20087706584-3 del 14/09/2024, all'indirizzo di residenza.

La parte debitrice, dopo aver ricevuto la raccomandata, contatta la scrivente per confermare la presenza al sopralluogo e si rende disponibile per la documentazione urbanistica in suo possesso.

Il giorno 30/09/2024 alle ore 09:00 come concordato, la sottoscritta è presente sui luoghi con il custode e la debitrice, presso l'immobile di Viale Scala Greca 371 a Siracusa, per verificare lo stato di fatto e svolgere le operazioni peritali.

Al sopralluogo si verifica che il compendio pignorato non è abitato e si rende necessario liberarlo da mobili e suppellettili presenti, affinché il custode possa entrare nel possesso. La debitrice dichiara che si impegna a liberare l'abitazione entro 30 giorni dal sopralluogo e collabora nel consentire le operazioni di rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile.

Dal sopralluogo si evincono incongruenze catastali, da regolarizzare. L'immobile è provvisto di Ape.

Alle ore 10:30 termina l'incontro e si conclude con i presenti la sottoscrizione in calce del verbale.

(allegato 2 - verbale di sopralluogo-raccomandata)

3-IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

3.1 Individuazione del bene e descrizione sintetica

Il lotto residenziale in cui si trova l'immobile, è inserito nel comune di Siracusa in viale Scala Greca 371, confina con la via Avola e la via Acquaviva Platani ed è geograficamente individuato con le coordinate di latitudine 37.09731 e di longitudine 15.26784, fa parte di un lotto unico.

L'immobile censito all'ufficio provinciale-servizi catastali **si identifica al comune di Siracusa nel foglio 28, particella 97, sub.57, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie totale di 148 m².**

(allegato 3- planimetria catastale - mappa)

3.2 Descrizione complessiva del bene

L'immobile, fa parte di un complesso residenziale degli anni settanta costituito da otto edifici che si dispongono a forma di ferro di cavallo, è ubicato al piano terra di un edificio che si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed ha una struttura portante a telaio in calcestruzzo armato con una copertura a terrazzo ed un'esposizione Est-Ovest.

L'ingresso al complesso, avviene dal Viale Scala Greca e dal cortile interno si giunge all'edificio in cui si trova l'abitazione. L'accesso all'immobile avviene dal vano scala con la presenza un ascensore.

L'immobile è composto da 6 vani più accessori: si entra da un ingresso di 5,50 m² collegato al salone di 34,80 m² in cui sono presenti due portefinestre che danno accessibilità ad un balcone di 16,40 m² in comune con la camera da letto. E' presente un disimpegno di 5,50 m² che separa la zona giorno dalla zona notte, di fronte al salone c'è una cucina di 15,50 m² con un balcone di 11,30 m² in comune con la seconda camera da letto.

E' presente un secondo disimpegno di 6,00 m² in cui si sviluppa un ripostiglio di 6,00 m², una camera da letto di 19,80 m², un bagno di 6,30 m², una seconda camera di 14,50 m² ed una lavanderia di 3,60 m².

Per quanto riguarda le finiture interne, il salone presenta modanature al soffitto e la pavimentazione originaria è in marmo con cromia beige uniforme, ma cambia tipologia in cucina, nel corridoio, nelle camere da letto e nei bagni, in cui è presente la ceramica bianca.

Gli infissi esterni sono in PVC con doppia vetro camera, sono presenti le tapparelle con il cassonetto e le porte interne sono semplici in legno tamburato.

L'immobile risulta, allo stato del sopralluogo, regolarmente collegato alle utenze, l'impianto elettrico è stato rinnovato, ma l'impianto idrico è da rinnovare. L'impianto fognario e gas originari sono in opera sottotraccia, collegati alla rete comunale. La fornitura di acqua calda sanitaria viene distribuita da uno scaldabagno elettrico. Non si rileva un impianto di riscaldamento, si osserva che sono presenti dei climatizzatori dismessi.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

Dal punto di vista strutturale non si notano dissesti, ma si evidenzia una porta mancante nel corridoio da ripristinare. L'immobile è stato ristrutturato nel 2022-2023. Il rilievo della planimetria dell'immobile e le dimensioni dei vani si riportano a fine relazione.



Aerofotogrammetria satellitare



Planimetria catastale



Foto ingresso complesso in Viale scala greca



Foto dell'accesso all'edificio



Foto prospetto dell'edificio

3.3 Individuazione stato di possesso dell'immobile /locazione

3.4 Atto di provenienza

Il giorno 18 maggio 2014 in Siracusa davanti al notaio **omissis**, in Augusta sono presenti:

- ✓ **omissis** (...) e **omissis** (...), che intervengono al presente atto nella qualità di imprenditori, Soci Amministratori della **omissis** con sede in viale Scala Greca 371 a Siracusa, **omissis** dichiara di essere nubile.
- La società **omissis** vende a **omissis** che acquista l'appartamento sito in Siracusa in viale Scala Greca 371, posto al piano rialzato, composto da tre vani ed accessori, confinante con stradella condominiale, con vano scala e con area condominiale, nel catasto fabbricati foglio 28, particella 97, sub. 57, cat. A2, cl. 1, vani 5,5, Rc 596,51€,
- Pervenuto per atto di conferimento in notaio **omissis** di Siracusa, del 02/12/1992, reg.to il 03/12/1992 al n. 393 (...). La parte alienante dichiara che quanto in oggetto è stato costruito in base alla **licenza edilizia n. 2046 del 08/05/1973**,
- La vendita è fatta con tutti i diritti e le servitù inerenti, con ogni accessorio e pertinenza e con ogni legale garanzia per il prezzo, di 66.500,00 € (...), la parte venditrice garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto venduto che dichiara essere libero da vincoli e pesi diritti pregiudizievoli di terzi ed ipoteche (...),
- La parte compratrice dichiara di voler stabilire la propria residenza nel comune ove è ubicato l'immobile (...), dichiara di non essere titolare, neppure in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su altra casa di abitazione nel comune, (...) per le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa.

(allegato 4 - atto di provenienza)

4-VERIFICA DI FORMALITA' E IRREGOLARITA'

4.1 Indicazione di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale

(a carico dell'acquirente o non a carico)

Dalle verifiche risultano sugli immobili iscrizioni dell'ipoteca volontaria e trascrizioni pregiudizievoli di pignoramento che saranno regolarizzati al momento della vendita.

Gli oneri da sostenere per la cancellazione dei gravami sono i seguenti:

- ✍ **Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria** - iscritta il 15/04/2024 al n. gen.7309 e al n. part. 753,
- ✍ **Verbale di pignoramento immobili** del 16/04/2024 rep. n. 1895 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Siracusa il 15/07/2024 al n. gen. 13900 e al n. part. 11014,
- la tassa ipotecaria di 35,00 € (ai sensi della tabella delle tasse ipotecarie D.Lgs 31.10.1990, n. 347 - "esecuzione di formalità");
- l'imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile costituita dal prezzo di aggiudicazione (ai sensi dell'art. 44 del DPR 26 aprile 1986 - Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e comunque non inferiore alla misura fissa di 200,00 € (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);
- l'imposta di bollo di 59,00 € (ai sensi dell'art. 3, tariffa allegata al D.P.R. 642/1972);
- per un importo totale di 259,00€

Per le spese condominiali:

L'immobile, oggetto di causa, è gestito dall'amministratore Concetta Montandon che secondo i controlli effettuati per gli ultimi due anni, dichiara la seguente situazione debitoria: per il 2023 non ci sono quote condominiali pendenti, ma è previsto un consuntivo di gestione Siam di 30,88 € ed un consuntivo di gestione Fotovoltaico di 8,01 €. Invece per l'anno 2024 ci sono rate condominiali in addebito per un importo di 304,00 €.

In totale è presente un debito spese di 342,89 €.

4.2 Regolarità edilizia ed urbanistica e vincoli e/o sanatoria

4.3 Certificato di destinazione urbanistica

Per la regolarità urbanistica è stata richiesta la seguente documentazione all'ufficio urbanistica di Siracusa:

- ✓ Il 07/10/2024 è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica protocollato con il n° 215186,
- ✓ Il Certificato è stato consegnato il 22/10/2024 e attesta che l'area indicata, sita in Siracusa, censita in catasto al foglio 28 particella 97 e nel Piano Regolatore Generale, individuata nello stralcio della tavola normativa n.3 viene classificata nel seguente modo:

Zona B4b1 - "Tessuto edificato a media densità di tipo b",

- tessuto denso edificato lungo tutto il margine occidentale e quello nord orientale di Viale Scala Greca, a nord del previsto centro direzionale e nella parte sud di Belvedere (...) costituito prevalentemente da edifici a blocco pluripiano isolati su lotto, sono previsti anche interventi di Ristrutturazione urbanistica di parti urbane opportunamente dimensionate, finalizzati al miglioramento della qualità urbana, sia dal punto di vista morfologico che funzionale.
- concessione edilizia per gli interventi di Nuova costruzione (Nc) nei lotti liberi non compresi nei comparti di intervento e per gli interventi di demolizione con ricostruzione (Dr) di Ristrutturazione edilizia di tipo B (RieB),
- la destinazione d'uso è prevalentemente quella residenziale (RE),
- 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),
- indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,76 m²/m², altezza
- max :16,80 m.

4.3 Abitabilità, licenza edilizia e convenzioni

In data 09/12/2024 è stata presentata presso l'ufficio urbanistica di Siracusa la richiesta di accesso agli atti con il n.1345 ed in data 20/12/2024 è stato inviato un fascicolo in cui si evince che:

- Il progetto dell'immobile è stato approvato in data 08/05/1973 con Licenza Edilizia n.2046 e modificato in data 07/04/1976 e 22/07/1994 con Concessione Edilizia al n.73/94,
- E' presente il certificato di abitabilità del 09/05/1977 con prot. n.5238/Ig.,
- È presente il certificato di cambio di destinazione d'uso, da negozio ad abitazione civile , autorizzato il 19/10/1994,
- In data 29/03/2022 con protocollo n. 35932 è stata presentata la Cila, dal tecnico *omissis* con pratica n. 6713 del 2022 in cui si presenta in Tav.1 il progetto di modifiche interne nell'unità immobiliare in viale scala greca 371 - Piano terra interno 3 scala D, dove sono presenti: lo stralcio PRG della zona, la planimetria di piano, la planimetria di piano terra (con progetto approvato e modificato).

(allegato 6 - atti urbanistica)

○ **Oneri di regolarizzazione urbanistica:**

Durante le verifiche degli atti visionati presso l'ufficio Urbanistica ed il Catasto, si rileva che la planimetria catastale non coincide con quella di progetto, infatti occorre la regolarizzazione catastale per le modifiche interne effettuate.

Onorario tecnico DOCFA per Cila - 500,00 €
 Diritti di segreteria catastale - 60,00€
 Istruzione progetto -36,00 €
 Marca da bollo - 16,00 €
 Sanzione pecuniaria per ritardo - 1.000,00€
Totale 1.612,00 € (x immobile)

○ **Stato d'uso e di manutenzione:**

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione in quanto ristrutturato nel 2022.

○ **Lo stato di possesso:**

Immobile divisibile, nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie

L'immobile non è divisibile.

4.4 Attestazione di prestazione energetica

Per l'abitazione di Viale scala Greca 371 è stata redatta l'Ape *omissis*, ma non è stato possibile reperirne il certificato con la classe energetica assegnata.

• **Caratteristiche estrinseche ed intrinseche**

Prima di effettuare il calcolo della stima dell'immobile è importante considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche per determinare un coefficiente di merito, secondo le condizioni attuali dell'immobile e del suo contesto.

Per lo stato di manutenzione e conservazione si fa riferimento alle indicazioni riportate all'art. 21 della Legge del 27 luglio 1978 n. 392 - Disciplina delle locazioni di immobili urbani - dove, si individuano tre classi qualitative, nello specifico con coefficiente normale (1,00), mediocre (0,80) e scadente (0,60).

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

ASPETTO ARCHITETTONICO-URBANISTICO: normale, POSIZIONE: periferica, SERVIZI: adeguati, SALUBRITA': scarsa

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

PIANO: 4 livelli, VETUSTA': +50 anni, ESPOSIZIONE: e-o, TIPOLOGIA EDILIZIA/COSTRUTTIVA: A3, FINITURE: buone

CARATTERISTICHE INTRINSECHE TECNOLOGICHE:

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE: buona, FACCIATA: muratura, AMBIENTI con metratura: adeguata, PAVIMENTAZIONE: marmo/ceramica, INFISSI: legno e alluminio, SERVIZIO IGIENICO: due, IMPIANTI: parzialmente rinnovato

Definiamo il coefficiente **Ki = 1,00**

5- VALUTAZIONE DEL BENE**5.1 Calcolo della superficie commerciale dell'immobile**

La superficie convenzionale vendibile (*SCV o commerciale*), si calcola sommando le superfici coperte (*vani principali e accessori diretti*) ove i muri interni ed esterni vengono computati per intero (*fino ad uno spess. max 50 cm*), mentre i muri in comunione nella misura del 50% (*fino a spess. max 25 cm*), aggiungendo le superfici ponderate ad uso esclusivo per patii e cortili in misura del 35%, per terrazze e balconi scoperti in misura solo del 25 %, ed eventuali pertinenze come cantine o posti auto, soffitte, box al 30%.

Appartamento pignorato:

- superficie vani principali: **117,50 m²**
- balconi 25% = 7,00 m²

- **SCV immobile = 124,50 m²**

5.2 Valutazione del prezzo di mercato - criteri di stima

La valutazione del prezzo di stima verrà effettuata secondo due metodi di valutazione:

- 1) metodo sintetico-comparativo (V1)
- 2) metodo analitico per capitalizzazione del reddito (V2)

5.3 Metodo sintetico-comparativo

Tra i criteri più usati nella letteratura estimativa per la valutazione economica di un immobile c'è il metodo sintetico-comparativo. Questo criterio si identifica come il più probabile valore di mercato, ricercato mediante il confronto di immobili con caratteristiche analoghe al bene da stimare.

La comparazione avviene, dall'analisi dei valori unitari di fabbricati simili attuali in vendita presso le Agenzie Immobiliari di Siracusa e da una valutazione delle tabelle aggiornate fornite dall'OMI. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (m²).

Oltre a tale valore si terranno in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche (specifiche di ogni singola unità immobiliare) e le caratteristiche estrinseche (riferite alla zona in cui sono ubicate).

Per dare un giudizio di merito alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si assegna un coefficiente con valore da 0 a 1. Se il valore indicato è inferiore all'unità il giudizio sarà di tipo riduttivo e delineerà le limitazioni dell'immobile, se invece il giudizio è superiore all'unità sarà di tipo migliorativo e si identificherà con le qualità aggiunte dell'immobile. Pertanto, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e confrontato all'effettivo valore commerciale che esso possiede applicando una serie di coefficienti.

Dai valori ottenuti e scelti possiamo fare riferimento alla seguente formula: $V_1 = V_m \cdot K_i \cdot S_C$

- V_m , è il valore medio al metro quadro individuato dal confronto tra beni simili, secondo le effettive compravendite;
- K_i è il coefficiente di merito che tiene conto dei caratteri dell'immobile da stimare;
- S_C è la superficie commerciale del bene oggetto di stima.

5.4 Tabella Omi valore al di mercato

Fascia/zona: Periferica/V.LE S.GRECA-LENTINI-V.LE COMUNI-S.PANAGIA-PZA PROVINCIE-VIE BELVEDERE-AVOLA-NOTO-EUROPA-VILLA ORTISI-BUTERA-S.FREUD							
Codice di zona: D3							
Microzona catastale n.: 4							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	880	1250	L	5,1	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	980	L	3	4,3	L
Box	NORMALE	540	800	L	2,9	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1500	L	4,7	6,8	L

Questo criterio di stima basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi a quello di oggetto di stima, ci permette di individuare un valore calcolato effettuando una media matematica.

Nella banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Siracusa, con riferimento al primo semestre 2024, l'immobile si identifica in **zona periferica** con codice di zona **D3**, con tipologia prevalente di **abitazioni civili** e destinazione **residenziale**.

Nella zona il valore di mercato (espresso in €/m² al lordo della superficie) per il tipo di **abitazioni civili con stato conservativo NORMALE** varia da un min. di **880,00 €/m²** ad un max. di **1.250,00 €/m²**, per quanto riguarda la locazione da un min. di **5,10 €/m² mese** a un max. di **6,20 €/m² mese**. Questi valori di minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà ed escludono l'intervallo di quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado.

Valore medio di comparazione = 1.000,00 €/m²

Pertanto troviamo **V1 = 1.000,00 € · (1,00) · 124,50 m² = 124.500,00 €**

5.5 Metodo analitico per capitalizzazione del reddito - valore di locazione

Questo metodo finanziario-matematico, si basa su una ricerca di mercato con comparazione del valore locativo dell'immobile e su procedimenti che studiano l'effettiva capacità di un immobile nel generare reddito, da tradurre poi in valore capitale. Il saggio di capitalizzazione è il tasso che, applicato al reddito prodotto da un determinato immobile, lo converte in valore capitale.

Rappresenta cioè il prezzo d'uso di un'unità di risparmio trasformata in capitale; si tratta di una grandezza che non viene espressa spontaneamente dal mercato. Nel procedimento di capitalizzazione il saggio ha la funzione di prevedere il più probabile prezzo di mercato. Il procedimento analitico pone il **V2** eguale al rapporto tra il "*reddito medio*" e il "*saggio di capitalizzazione*".

Il valore del bene sarà individuato dalla seguente relazione: **V2 = Rm / r**

- **Rm** è il reddito medio individuato dal confronto con il mercato;

- **r** è il saggio di capitalizzazione individuato dall'analisi del mercato.

Dalle informazioni acquisite presso le agenzie immobiliari e dai dati della banca OMI, si evidenzia che la locazione ha un valore che varia **da 5,10 €/m² a 6,20 €/m²**. Dal valore di locazione si aggiungono le spese di manutenzione e gestione che vengono stimate pari al 20 %, da cui si troverà il reddito medio su base annua:

valore di locazione - **immobile**: $6,00 € \cdot 124,50 m^2 = 747,00 €/m^2$

Rm = $747,00 € \cdot 12 \text{ mensilità} = 8.964,00 €/ \text{anno}$

$8.964,00 € - (20 \%) = 7.171,20 € / \text{annui}$

Il saggio di capitalizzazione r ovvero l'interesse medio dell'investimento del fabbricato si ricava dalla percentuale compresa fra il 2 % ed il 6 %: **V2= Rm / r**

V2 = $7.171,20 € / 5 \% = 143.420,00 €$

La media tra le due stime è:

Vimm = (V2 + V1) \ 2

Vimm = $(143.420,00 € + 124.500,00 €) \ 2 = 133.960,00 €$

5.6 Stima con valore finale al netto dei superiori adeguamenti

Nel calcolo di stima viene considerato un aumento del 15 % per la ristrutturazione, il valore sarà di 154.000,00€, a cui devono essere detratti: 1.955,00 € di spese catastali e condominiali.

Il valore di mercato del bene oggetto di stima

Al netto delle spese è pari a: **Vimm Tot = 152.000,00 €**

Si completa con gli allegati, parte integrante della relazione, che completano quanto descritto, analizzato e valutato secondo la documentazione acquisita e le indagini di sopralluogo svolte.

La sottoscritta Ringrazia l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordata nell'affidamento dell'incarico peritale e si rende disponibile per ulteriori eventuali spiegazioni.

Siracusa 10/01/2025



FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE



Foto dell'ingresso e del salone



Foto della cucina con il balcone



Foto del disimpegno

Foto del ripostiglio e dei bagni

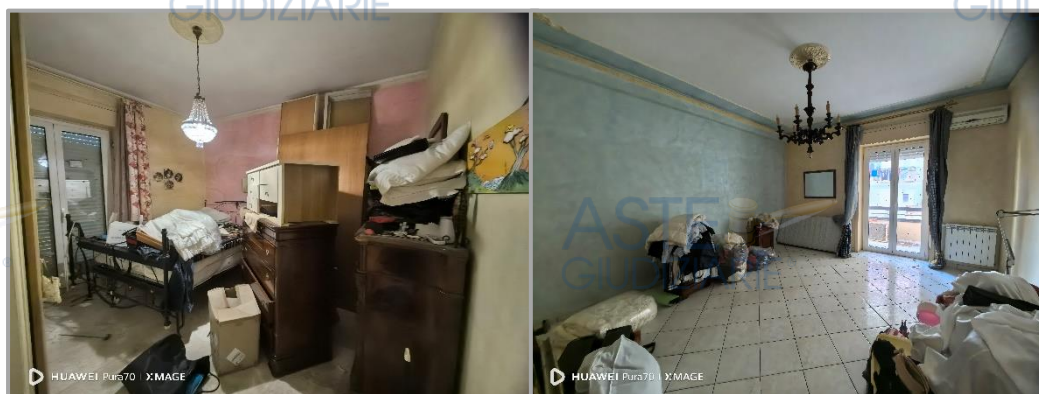


Foto delle camere da letto