

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.O.T. dell'Esecuzione Dott.ssa Alessia Romeo

RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 196/2017 R.G.Es.

Promossa da:

[redacted]
[redacted] con sede a [redacted] domiciliata
rappresentata e difesa dall'avv. [redacted]
[redacted] elettivamente domiciliata in
Siracusa, [redacted]

nei confronti di :

[redacted]
[redacted]
[redacted]
entrambi in qualità di proprietari per 1/2 in regime di comunione legale dei beni,
domiciliati e residenti in [redacted]

Immobili:

- a) [redacted] *OMISSIS* [redacted] terra, censito al N.C.E.U. al
b) **Appartamento disposto su due livelli**, sito in Francofonte (SR), Via Firenze
n.61, piano secondo e terzo, censito al N.C.E.U. al F. 43, P.lia 2345, Sub.ni 12-
13.

L'esperto per la stima

(dott. Arch. [redacted])

SOMMARIO

1. Premessa	3
2. Breve Sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali	3
3. Punto 3) del verbale: 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	5
4. Punto 4) del Verbale:	
<i>OMISSIS</i>	
Relazione di stima Lotto 2 – Immobile B	17
5. Punto 4.IX) Valutazione dei beni:	
<i>OMISSIS</i>	13
Lotto 2 – Immobile B	23
6. Certificato di Valutazione definitiva	30

Premessa

Il sottoscritto Arch. [REDACTED] iscritto al n. 751 dell'Albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa, nato a Siracusa [REDACTED] nell'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Siracusa, è stato incaricato esperto per la stima in sostituzione per la suddetta esecuzione immobiliare n. 196/2017 dalla dott.ssa Alessia Romeo, con decreto di nomina del 29/05/2018, composto dai punti da 1 a 9. Il sottoscritto accetta l'incarico e sottoscrive il verbale di giuramento in data 30/05/2018. Su richiesta del perito il Giudice concede una proroga di 60 giorni rispetto al termine originariamente concesso 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.

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 ai documenti dell'ispezione ipotecaria e all'atto di pignoramento immobiliare.
- Avendo verificato la documentazione ipocatastale, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, fissandone la data per il 04/07/2018 ed in occasione delle quali è stato svolto il sopralluogo presso l'immobile pignorato (ALL. C), previa comunicazione ai soggetti interessati tramite P.E.C. del 22/06/2018 ai creditori procedenti e con racc. A/R n. 15344706741-5 e n. 15344706742-6 inviate in data 22/06/2018 agli esecutati (ALL. A, ALL. B). In tale occasione l'esperto ha programmato la verifica della regolarità urbanistica presso gli uffici del Comune di Francofonte (SR), mediante richiesta di accesso agli atti, presentata in data 04/07/2018, prot. gen. n. 7901 (ALL. D).
- Durante il sopralluogo del 04/07/2018, il perito, in presenza dell'esecutato [REDACTED] ha constatato il reale stato dei locali interni, eseguendo il rilievo metrico e fotografico dei luoghi (ALL. C, ALL. F, ALL. G).

Dal confronto tra la situazione reale e la documentazione tecnica reperita in Comune ed in Catasto non sono emerse delle irregolarità, così come descritto ai punti successivi. In generale, dai riscontri visivi l'immobile appare in buono stato, a parte alcuni fenomeni di deterioramento dello strato di finitura della facciata esterna.

L'immobile, accessibile da vano scala comune con portone d'ingresso da Via Firenze n. 60, è costituito da una unità abitativa disposta su due distinti livelli collegati tra loro da una scala interna a chiocciola quadrata. Al livello inferiore, posto al piano secondo, sono presenti n. 3 camere, un bagno, un ripostiglio e un disimpegno di collegamento tra i vari ambienti. L'altezza utile rilevata nei locali è pari a 2,78 ml, il bagno risulta dotato di tutti i servizi. Il livello superiore, posto al piano terzo, accessibile sia dal vano scala comune sia dalla suddetta scala interna, è costituito da un sottotetto a falda unica, con altezze utili rilevate pari a 3,00 ml nel punto massimo, a 2,04 ml nel punto intermedio ed a 1,35 ml nella parte con altezza minima. In entrambi i livelli, all'interno di tutti i locali in cui è possibile soggiornare, sono presenti aperture finestrate in numero e dimensioni regolari, come da progetto approvato. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia alimentata con bombole gpl. In occasione del sopralluogo il sig. [REDACTED] ha inoltre dichiarato di risiedere nell'immobile con la propria famiglia, costituendo la prima casa. Infine, l'approvvigionamento idrico delle singole unità abitative collegate allo stesso vano scala è garantito da n. 3 autoclave indipendenti.

[REDACTED]

- In sintesi, dai riscontri tra il sopralluogo effettuato in loco e la documentazione raccolta presso gli uffici (*Ufficio Tecnico del Comune di Francofonte e Agenzia del Territorio*) è emerso che l'immobile in oggetto presenta la seguente situazione (ALL. D, ALL. H e ALL. I):

IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

- Per l'edificio su cui insistono le unità oggetto della presente procedura risultano rilasciati i seguenti titoli concessori:
 - Conc. edilizia n. 331 del 26/11/1990** relativa ad opere per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato;
 - Conc. edilizia n. 38 del 19/06/1992** relativa ad una variante in corso d'opera;
 - Conc. edilizia n. 21 del 05/05/1995** relativa ad opere in sanatoria realizzate ai piani terra, primo, secondo e terzo, con un'unica tavola grafica allegata e successiva integrazione con relazione tecnica per adeguamento sismico del fabbricato;
- Inoltre, sempre per l'edificio in oggetto si rileva l'esistenza presso gli archivi dell'ufficio urbanistica del Comune di Francofonte della seguente documentazione:
 - Dichiarazione di fine lavori, con data ultimazione lavori del 11.02.2008, trasmessa al Comune di Francofonte con protocollo generale n. 0003767 in data 18.02.2008.

- Certificato di Idoneità sismica, rilasciato dall'ing. [REDACTED] depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Siracusa in data 29/07/2008.
- Perizia Stragiudiziale, a firma del geom. [REDACTED] sulla conformità dell'edificio ai titoli autorizzativi;
- **Certificato di Abitabilità rilasciato in data 20/08/2008** dal Comune di Francofonte relativo all'intero edificio, ad esclusione dell'unità abitativa oggetto della presente procedura posta al piano secondo e terzo (individuata in catasto fabbricati al F. 43, p.lla 2345 sub. 12-13);

- Dal punto di vista della documentazione catastale, non si rilevano incongruenze tra lo stato dichiarato e quello esistente, pertanto si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito ad abitazione risulta regolarmente censito con cat. A/2 (abitazioni di tipo civile) e l'attuale distribuzione interna coincide con quella rappresentata nella planimetria catastale;

nonovano;

- Da ricerca effettuata sul portale della regione Siciliana relativo al catasto energetico degli edifici, l'unità immobiliare in oggetto adibita ad abitazione risulta sprovvista di Attestato di prestazione energetica (APE).

Per gli immobili in oggetto, dal confronto tra lo stato attuale, gli elaborati grafici presentati per la pratica di sanatoria in corso di rilascio e la documentazione catastale, si rileva la corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la documentazione esistente, ad eccezione del suddetto soppalco removibile presente nell'unità garage del piano terra. Per maggior completezza e dettaglio si rimanda ai successivi paragrafi.

In base a quanto constatato durante il sopralluogo e considerando che gli immobili pignorati costituiscono due unità indipendenti, il perito ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti di vendita rispettivamente relativi all'abitazione e [REDACTED] pignorati;

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 RISPONDEZZA TRA I DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E LE RISULTANZE CATASTALI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

3.a) Risultano essere sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

Unità A
Fi

via

- **Unità B**, posta al piano secondo e terzo, adibita a civile abitazione, ubicata in Francofonte (SR), Via Firenze n. 61, censita al NCEU al F. 43, R.la 2345, Sub. 12-13;

3.b) Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio e dal Comune di Francofonte, consistente nelle Visure storiche (ALL. I), nell'Elenco Subalterni, nelle Planimetrie Catastali (ALL.H), nell'elaborato e nella relazione tecnica della pratica di sanatoria (ALL.D), 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, le unità costituiscono beni autonomi contigui ad altre proprietà, il cui accesso è garantito:

- per l'abitazione tramite il vano scala comune, avente come ingresso il civico 60 di via Firenze.

Infine, riguardo al punto 3. III del D.d.N., si evidenzia che:

- L'abitazione pur essendo disposta su due livelli con doppio ingresso da entrambi i piani del vano scala, dal punto di vista urbanistico e catastale costituisce un'unica unità con zona notte al piano inferiore e zona soggiorno al piano superiore. Ciò implica che l'eventuale divisione dell'unità abitativa in due sotto unità indipendenti dovrebbe prima essere approvata dal Comune, tramite apposita pratica edilizia, e successivamente trasmessa al Catasto. Pertanto l'immobile non risulta comodamente divisibile e lo scrivente considererà un unico lotto di vendita per tale unità.

In base a quanto riportato poc'anzi, i lotti di vendita risultano essere i seguenti:



(ALL. E):

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

LOTTO 1

IMMOBILE:

a

censita al n. 4,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

IMMOBILE:

b) Civile abitazione, posta al piano secondo e terzo, ubicata in Francofonte (SR), Via Firenze n.61 (in catasto il numero civico non è riportato), censita al N.C.E.U. al F. 43, P.III 2345, Sub. 12-13; Categoria: A/2 Classe: 2, Consist.: 6 vani, Consist. Catastale Totale: 155 mq, Totale escluse aree scoperte: 149 mq; Rendita:Euro 650,74.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

4.I) INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

IMMOBILE: *b) Civile abitazione, posta al piano secondo e terzo, ubicata in Francofonte (SR), Via Firenze n.61 (in catasto il numero civico non è riportato), censita al N.C.E.U. al F. 43, P.lla 2345, Sub. 12-13; Categoria: A/2 Classe: 2, Consist.: 6 vani, Consist. Catastale Totale: 155 mq, Totale escluse aree scoperte: 149 mq; Rendita:Euro 650,74.*

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

Descrizione del contesto in cui ricade il bene.

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

- L'edificio in cui è ubicato l'immobile ricade all'interno del tessuto urbano del Comune di Francofonte, nei pressi dello stadio e non distante dalla SS 194. L'intero lotto su cui sorge l'edificio è delimitato ad Ovest dalla Via Firenze (da cui il garage in oggetto ha accesso diretto), a Sud da Via Gramsci mentre sui lati Nord ed Est confina con altre ditte proprietarie.

Descrizione del bene – IMMOBILE B

- h) L'intero edificio è stato realizzato a partire dagli inizi degli anni novanta con struttura intelaiata in c.a. e solai interpiano in latero-cemento armato, successivamente alcuni lavori sono stati sanati con concessione edilizia in sanatoria rilasciata nel 1995. Dopo aver completato i lavori nel 2008 è stato rilasciato certificato di agibilità per l'intero stabile ad eccezione dell'unità posta all'ultimo piano ed individuata con i sub.ni 13 e 14;
- i) L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna privata: al secondo piano è presente la zona notte mentre al piano terzo (sottotetto) la zona soggiorno con uno spazio terrazzo. Ogni livello è suddiviso al suo interno da vani di diversa dimensione con superficie utile totale pari a 120 mq.
- j) Ogni livello è dotato di un bagno dotato di apertura finestra e con numero completo di sanitari; all'interno l'altezza utile si mantiene costante al piano secondo misurando circa 2,78 ml, mentre al piano terzo risulta variabile essendo presente una falda unica con altezza massima pari a 3,00 ml ed altezza minima di 1,30 ml;
- k) L'immobile risulta in uso ai proprietari, che abitano e risiedono nell'abitazione ed è regolarmente fornito di energia elettrica, acqua ed è dotato di impianto di

17

Firmato Da: ARUBAFEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7Aa2Ac71c6465b065370b567d6ba1

riscaldamento caldaia alimentata con bombole di gpl. In generale il manufatto si presenta in buone condizioni ed attualmente non necessita di interventi di manutenzione edilizia;

- l) L'immobile, ad eccezione del vano scala, non presenta parti in comproprietà con i vicini, né è gravato da servitù di alcun tipo;
- m) L'appartamento è riportato in catasto fabbricati con lo stesso foglio e particella dell'edificio ed è individuato con i sub. 12 e 13; si fa presente che una porzione del terreno su cui è stato edificato l'edificio sorge su area inizialmente di proprietà del Comune di Francofonte poi ceduta con atto di compravendita del 24/11/1993 al proprietario dei restanti subalterni che compongono dell'edificio;
- n) Sulla via principale, da cui si accede al vano scala comune all'immobile, non esistono posti auto assegnati.

4.III) VERIFICA DELLA PROPRIETÀ E DELLO STATO DI POSSESSO

Dalle risultanze catastali l'immobile in oggetto risulta intestato ai signori:

_____ con quota di possesso pari a 1/2 in regime di comunione dei beni (atto di compravendita del 21/06/2007);

_____ con quota di possesso pari a 1/2 in regime di comunione dei beni (atto di compravendita del 21/06/2007);

In occasione del sopralluogo effettuato in data 04/07/2018 il perito estimatore ha potuto constatare che l'immobile era regolarmente in uso al proprietario e che quest'ultimo poteva disporne liberamente. (ALL.C);

4.IV) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

LOTTO 2

IMMOBILE B

a.iv. VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

18

Firmato Da: ARUBAFEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7Aa2Ac71c6465b065370b567d6ba1



a.iv.1. Dalle risultanze dei controlli effettuati in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non sussistono vicoli di questa natura.

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

a.v.1. IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Siracusa il 22/06/2007 ai nn. 15706/3510 in dipendenza dell'atto di mutuo in Notaio [REDACTED] a favore [REDACTED] [REDACTED] la quota di proprietà di 1/4 ciascuno in comunione dei beni;

a.v.2. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL TRIBUNALE DI SIRACUSA DEL 12/04/2017, Nota di TRASCRIZIONE in data 08/06/2017 – Rep. n. 8220/6062 a Favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/4 ciascuno in comunione dei beni;

a.vi. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

a.vi.1. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (SPESE ORDINARIE)

L'immobile in oggetto è ubicato in un edificio con cinque appartamenti e cinque garage con accesso comune dal vano scala. La gestione di tale spazio comune comporterà delle spese condivise, ciascuno per la propria quota parte. La destinazione dell'immobile in oggetto prevede un impianto elettrico ad uso esclusivo carico del proprietario. Ogni unità abitativa dell'edificio è servita da una propria pompa autoclave di pertinenza. Non sono previste spese fisse annuali legate ad altre utenze.

a.vi.2. EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

Allo stato attuale, in base alla tipologia dell'immobile e alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non sussistono spese di questa natura.

a.vi.3. EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE, NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

L'immobile in oggetto in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente non possiede spese di questa natura.

a.vi.4. **EVENTUALI CAUSE IN CORSO**

* Alla data odierna, in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non risultano cause in corso riguardanti l'immobile in oggetto.

a.vi.5. 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):

- [REDACTED]
- ♦ Proprietà per 1/1 dal 22/06/1990 fino al 24/11/1993 (esclusa la porzione di terreno di 17 mq appartenente al Comune di Francofonte);
- ♦ Proprietà per 1/2 in comunione dei beni con [REDACTED] fino al 21/06/2007;
- [REDACTED]
- ♦ Proprietà per 1/2 in comunione dei beni con [REDACTED] fino al 21/06/2007;
- **COMUNE DI FRANCOFONTE:**
 - ♦ Proprietà per 1/1 di una porzione di terreno di 17 mq fino al 24/11/1993;

Dall'esame della visura storica, della documentazione in atti, la relazione notarile e l'ispezione ipotecaria 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):

- * **Trascrizione a Lentini del 03/07/1990** al n. 789 – Reg. part. 12571, reg. gen. 22773, Rogante: Dott. [REDACTED] [REDACTED] riguardo: immobile cat. C/6 e A/5, rip. al Catasto fabbricati al F. 43, p.lla 1529, sub.ni 1-2, siti al piano terra in Francofonte, via Firenze n.ri 53-55;
- * **Trascrizione a Lentini del 01/12/1993** al n. 1047 – Rogante: Dott. [REDACTED] [REDACTED] tratto di terreno di 17 mq, rip. al Catasto Terreni al F. 28, p.lla 2430;
- * **Trascrizione a Lentini del 26/06/2007** al n. 10065 – Rogante: Dott. [REDACTED] [REDACTED]

Garage di 22 mq, rip. al NCEU al F. 43, p.lla 2345,
sub.ni 5-6;

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

In occasione dell'attività svolta presso l'ufficio tecnico del Comune di Francofonte e dell'Agenzia del Territorio di Siracusa per la ricerca e l'acquisizione della documentazione tecnica e notarile riguardante l'immobile in oggetto, nonché del sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto del 04/07/2018, il perito ha potuto acquisire le informazioni sulla regolarità urbanistica dello stesso, riportando quanto segue:

IMMOBILE A

- Si riporta di seguito la documentazione depositata presso l'ufficio tecnico di Francofonte relativa all'immobile in oggetto (ALL. D):
 - **Conc. edilizia n. 331 del 26/11/1990** relativa ad opere per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato;
 - **Conc. edilizia n. 38 del 19/06/1992** relativa ad una variante in corso d'opera;
 - **Conc. edilizia n. 21 del 05/05/1995** relativa ad opere in sanatoria realizzate ai piani terra, primo, secondo e terzo, con un'unica tavola grafica allegata e successiva integrazione con relazione tecnica per adeguamento sismico del fabbricato;
- Dal riscontro in loco è emerso in generale che la distribuzione interna e le dimensioni della sagoma del manufatto risultano corrispondere all'ultimo progetto approvato, agli elaborati presentati in Comune, depositati per le varie concessioni. (ALL. C, ALL. F, ALL. G e ALL. H).

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

- In base a quanto evidenziato nei paragrafi precedenti per l'immobile in oggetto il perito ha potuto accertare l'assenza del Certificato di Abitabilità, in quanto il Certificato presente all'interno della pratica edilizia, rilasciato in data 20/08/2008, riguarda soltanto gli altri immobili dell'edificio, ad esclusione dell'immobile in oggetto.
- Sarà quindi necessario espletare una nuova pratica edilizia per il deposito del Certificato di abitabilità per l'immobile in oggetto in base alla normativa regionale attualmente vigente (L.R. 16/2016). Pertanto, l'immobile può essere regolarizzato mediante la presentazione delle seguenti pratiche edilizie:
 - **Deposito di agibilità**, mediante procedura semplificata, previa raccolta della documentazione richiesta da dover allegare alla pratica (*Certificati di conformità*

21

degli impianti elettrica, idrico-fognario e riscaldamento, certificato di idoneità statica, Attestazioni del tecnico incaricato, conformità tra la documentazione catastale e lo stato attuale).

Di seguito si riporta la tabella per la stima degli oneri e dei costi necessari alla regolarizzazione del LOTTO 2 – IMMOBILE B:

Tab. 1) PRATICHE URBANISTICHE (dato comprensivo di parcella tecnica per l'espletamento delle attività richieste)	Costo stimato (Euro) IVA esclusa (salvo eventuali altre spese attualmente non preventivabili)
A) <u>Deposito di agibilità (art. 1 L.R. 16/2016)</u> – per l'attuale distribuzione interna, inclusi i necessari certificati, compresi quelli rilasciati da installatori accreditati necessari ad attestare la regolarità degli impianti (esclusi eventuali costi per interventi richiesti per necessario adeguamento degli impianti alla normativa vigente).	2.500,00
Totale stimato	2.500,00

4.VIII) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

L'immobile in oggetto risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Considerando che la destinazione d'uso attribuita dal Comune di Francofonte è per civile abitazione, pertanto è richiesta l'emissione dell'APE (come richiesto al punto VIII del D.d.N.), in quanto l'immobile rientra tra le categorie che necessitano del predetto documento, essendo composto da locali che devono garantire un comfort abitativo in quanto destinati a permanenza prolungata di persone (ALL. M).

Per tale immobile il perito ha provveduto all'emissione del seguente APE:

- **APE 18006 emesso in data 14/08/2018**, registrato al Catasto energetico fabbricati della Regione Sicilia ID n. 523678 del 15/08/2018 – classe G, $E_{p,el,an} = 214,7590 \text{ kWh/mq*anno}$.

22

4.IX) VALUTAZIONE DEL BENE

4.IX.a) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO

IMMOBILE B

L'unità immobiliare in oggetto è composta da un appartamento che si sviluppa su due livelli, posti al piano secondo e terzo di un edificio di quattro piani fuori terra, in aderenza ad altri immobili di diversa proprietà, e possiede doppio ingresso (uno per ogni livello) da un vano scala comune, quest'ultimo con portone di accesso al n. 61 di via Firenze. L'immobile è attualmente adibito a civile abitazione con superficie lorda complessiva (disposta su due livelli), pari a 144 mq e superficie utile netta pari a 120 mq (esclusi gli spazi esterni a balconi e terrazzo con sup. utile pari a 16,80 mq). L'altezza utile interna è pari a 2,78 ml al piano secondo mentre al piano terzo l'altezza varia da 3,00 ml a 1,30 ml, essendo un sottotetto con la prevalenza di una falda unica di copertura (ALL. F).

Si riportano di seguito le caratteristiche dei locali poc'anzi descritti:

TAB. 2) – IMMOBILE B – Destinazione: Civile abitazione. Superfici nette, lorde e commerciali dei locali interni e dei balconi.						
PIANO SECONDO – ZONA NOTTE -						
Locali interni (H= 2,78 ml)	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Pertinenziale o anomalie	Sup. Commerciale convenzionale (mq)	Stato di manutenzione	Esposizione aperture
Camera	14	15,60	1	15,60	buono	nessuna
Camera	9	10,50	1	10,50	buono	Nord-Ovest
Camera	16	18,20	1	18,20	buono	Nord-Ovest
Bagno	6	7,40	1	7,40	buono	Sud-Est
Ripostiglio	4	5,60	1	5,60	buono	Sud-Est
Disimp.	15	17,30	1	17,30	buono	Nord-Est
Spazio scala interna	3	4,40	1	4,40	buono	Nord-Ovest
TOTALE (A1)	67	79	-	79	buono	-
Pertinenze esterne	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Pertinenziale o anomalie	Sup. Commerciale convenzionale (mq)	Stato di manutenzione	Esposizione aperture

Balcone01	3	3	0,25	0,75	Buono	Nord-Ovest
Balcone 02	2,80	2,80	0,25	0,70	Buono	Sud-Est
TOTALE (B1)	5,80	5,80	-	1,45	Buono	-
PIANO TERZO – ZONA SOGGIORNO -						
Locali interni (Hmax= 3,00 ml; Hmin=1,30ml)	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Pertinenziale o anomalie	Sup. Commerciale convenzionale (mq)	Stato di manutenzione	Esposizione aperture
Cucina/ Soggiorno	37	44	1	44	buono	nessuna
Bagno (con altezza media h= 1,85 ml)	16	21	0,50	10,50	buono	Sud-Est
TOTALE (A2)	53	65	-	54,50	buono	-
Pertinenze esterne	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Pertinenziale o anomalie	Sup. Commerciale convenzionale (mq)	Stato di manutenzione	Esposizione aperture
Terrazzo	11,00	11,80	0,25	2,95	Buono	Nord-Ovest
TOTALE (B2)	11,00	11,80	-	2,95	Buono	-
SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE (A1+A2+B1+B2)= 137,90 ≈ 138,00 mq						

Dal punto di vista strutturale si può constatare, dall'esame visivo macroscopico condotto in loco e dalla documentazione presente in Comune, che l'edificio è costituito da una struttura intelaiata in c.a. con tamponature perimetrali in laterizi forati con spessore medio pari a circa 30/35 cm, poi rivestita da intonaco finale, e i solai in latero-cemento armato, spessore medio 22/25 cm. I tramezzi interni in laterizio, hanno tutti lo stesso spessore variabile tra i 10 a 15 cm circa. L'immobile è dotato di due ingressi separati, uno per ogni piano, e una scala interna privata di collegamento. Infine, l'immobile risulta allacciato alle utenze idriche/fognarie ed elettriche.

4.IX.b) CRITERI DI STIMA UTILIZZATI

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

- 3) **Metodo di stima per capitalizzazione del reddito netto annuo** in base alle locazioni per immobili simili a quello oggetto di stima;
- 4) **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 2017, Comune di Francofonte, Fascia Semicentrale/VIE DELLE VITTORIE, GIARRUSSO, TRAPANI, EUROPA, GENOVA, MONTEGRAPPA, FINALE – Codice di zona C1;*
- ❖ *'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 sfitto 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 2 – Stima per capitalizzazione del reddito – stima sintetico comparativa**IMMOBILE B**

Stima per capitalizzazione del reddito

Valore unitario = $4,10 \text{ €} \times 12 \text{ mesi} = 49,20 \text{ (€*mq/anno)}$

IMMOBILE Unità Civile abitazione su due livelli: 138 mq	Sup. (mq)	Lorda	Coefficiente di correzione	Valore unitario= € * mq/anno	RLma (€)
❖ Intera superficie	138		1,10	49,20	7468

$RLma = \text{Reddito Lordo medio annuo} = 138 \times 1,10 \times 49,20 = 7.468,56 \approx \mathbf{7.468,00 \text{ euro}}$

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

$= 7468 - (746,80+821,48+896,16) = 5004,00 \approx \mathbf{5.000,00 \text{ euro}}$

$Q = \text{manutenz. ordinaria e straord. (6\% di RLma)} + \text{quota reintegrazione (4\% di RLma)} =$

$= 7468 \times 0,10 = \mathbf{746,80 \text{ euro}}$

$Imp. = \text{Imposte e tributi vari (11\% di RLma)} = 7468 \times 0,11 = \mathbf{821,48 \text{ euro}}$

$Sf. e Ines. = \text{Sfitto (10\% di RLma) e inesigibilità (2\% di RLma)} = 7468 \times 0,12 = \mathbf{896,16 \text{ euro}}$

$VB1 = \text{Valore di stima} = RNma/r = 5.000 \times 100/4,00 = \mathbf{€ 125.000} \approx \mathbf{€ 125.000,00} = \mathbf{VB1}$

$r = \text{saggio di capitalizzazione determinato in funzione dell'andamento del mercato (3-8\%)} = \text{per la zona SEMICENTRALE di FRANCOFONTE può essere considerato pari a } \mathbf{4,00\%}.$

VB1= € 125.000,00

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 (area semicentrale) e della destinazione urbanistica della zona. Da tale indagine si è potuto accertare che il valore di immobili in edifici in buone condizioni (cioè che per il loro utilizzo non hanno necessità di interventi immediati) adibiti a civile abitazione, su due livelli con rispettivi accessi indipendenti da vano scala comune, con al suo interno provvisto di impianti funzionanti o che necessitano di una normale revisione o manutenzione ordinaria, varia tra 900 €/mq e 1.100 €/mq, per la zona semicentrale prossima alla strada statale principale e allo stadio.

Trovandosi l'IMMOBILE B al piano terra ed in tale zona, si ritiene di applicare come valore base per la stima il valore medio di € 1.000 per mq di superficie lorda commerciale, con l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi:

- Presenza di due ingressi autonomi per ogni livello: 1,05
- Presenza di certificato di idoneità sismica: 1.10
- Immobile sprovvisto di Agibilità: 0,98

Coefficiente globale = $1,05 \times 1,10 \times 0,98 = 1,1319$

In questo caso il Coefficiente Globale è pari a 1,1319. Applicando quest'ultimo al valore medio stabilito si ottiene il seguente valore unitario approssimato all'unità:

$1.000 \text{ €/mq} \times 1,1319 = 1.131,90 \text{ €/mq}$

$VB2 = 1.131,90 \text{ €/mq} \times 138 \text{ mq} = € 156.202,20 \approx € 156.000,00 = VB2$

VB2 = € 156.000,00

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

$VB = (VB1 + VB2) / 2 = (125.000 + 156.000) / 2 = € 140.500,00 \approx € 140.500,00$ (diconsi euro centoquarantamilacinquecento/00) **IMMOBILE B**

TAB. 4 – Valore finale del lotto 2	
	Euro
Valore totale dell'Immobile B – (VB)	140.500,00
Costi da decurtare per la regolarizzazione dell'Immobile B – (vedi TAB. 1)	- 2.500,00
Valore finale lotto 2	138.000,00
VALORE DEL LOTTO 2 = €138.000,00 (diconsi euro centotrentottomila/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, 14/08/2018

L'esperto per la stima

ALLEGATI:

- All. A, All.B – Inizio Operazioni peritali e comunicazione sopralluogo;
All. C – Verbale inizio operaz. peritali e sopralluogo;
All. D – Documentazione urbanistica reperita presso il Comune di Francofonte;
All.E – Individuazione del Lotto 1 - Immobile A (E.1) e del Lotto 2 – Immobile B (E.2);
All. F – Elaborati grafici dello Stato attuale (F.1, F.2 e F.3);
All.G – Documentazione Fotografica dello stato attuale (Lotto 1 e Lotto 2);
All. H – Planimetria catastale degli immobili;
All. I – Visura storica degli immobili;
All. L – Atti di compravendita degli immobili;
All. M – Attestato di prestazione energetica (APE) n. 18006 del 14/08/2018.

TRIBUNALE DI SIRACUSA**Esecuzioni immobiliari**

Proc. esecutiva immobiliare n. 196/2017 R.G. Es.

PROMOSSA DA: [Redacted]

[Redacted] presso lo studio legale dell'avv. V. [Redacted]

NEI CONFRONTI DI: [Redacted]

[Redacted] entrambi in qualità di proprietari per 1/2 in regime di comunione legale dei beni, domiciliati e residenti in [Redacted]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Alessia Romeo

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA**LOTTO 1 - IMMOBILE A:** [Redacted]

E.U. al F.

LOTTO 2 - IMMOBILE B: Appartamento disposto su due livelli, sito in Francofonte (SR), Via Firenze n.61, piano secondo e terzo, censito al N.C.E.U. al F. 43, P.lia 2345, Sub.ni 12-13.

Il sottoscritto dott. [Redacted]

[Redacted] iscritto all'Albo Architetti della Provincia di Siracusa al n. 751, con Studio in Siracusa Via Arno n. 44, nominato esperto nella causa in epigrafe,

CERTIFICA

Che il più probabile valore di mercato per i suddetti immobili, al netto dei costi di regolarizzazione, per:

- LOTTO 1 -
- LOTTO 2 - IMMOBILE B è di € 138.000,00 (diconsi euro centotrentottomila,00).

Il sottoscritto dichiara, infine, che il valore complessivo costituito dall'intera quota di 1/1 per gli immobili è pari alla seguente cifra:

il valore complessivo del lotto 1 + lotto 2 è di € 153.400,00 (diconsi euro centocinquantatremilaquattrocento,00)

Siracusa, 14/08/2018

L'esperto per la stima

[Redacted]