

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

Esecuzioni Immobiliari

Perizia di stima

Procedimento esecutivo immobiliare n. 201-2023

Giudice Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

Arch. Ivana Greco



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Indice

Oggetto dell'incarico

QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....p.1

1) LE OPERAZIONI PERITALI.....p.5

2) DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE.....p.5

3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....p.8

- Individuazione del bene e descrizione sinteticap.8

- Descrizione complessiva del bene.....p.8

- Individuazione stato di possesso dell'immobile.....p.10

- Atto di provenienza.....p.10

4) VERIFICA DI FORMALITA' E IRREGOLARITA'.....p.11

- Indicazione di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.....p.11

- Regolarità edilizia e urbanisticap.11

- Abitabilità e licenza edilizia.....p.11

- Attestazione di prestazione energetica.....p.11

4) VALUTAZIONE DEL BENE.....p.13

- Calcolo della superficie commerciale dell'immobile.....p.13

- Valutazione del prezzo di mercato - Criteri di stimap.13

✓ METODO SINTETICO-COMPARATIVO.....p.13

✓ METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.....p.14

Rilievo fotografico dell'immobile.....p.16

Rilievo e planimetria dell'immobile-tavole allegate

Elenco allegati:

ALLEGATO 1 - Verbale di sopralluogo

ALLEGATO 2 - Visura catastale storica

ALLEGATO 3 - Planimetria catastale

ALLEGATO 4 - Atto di provenienza

ALLEGATO 5 - Attestazione urbanistica

ALLEGATO 6 - Ape





TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Giudice
Maria Cristina Di Stazio



RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO



Oggetto dell'incarico

Premessa:

La sottoscritta Arch. Ivana Greco, iscritta all'Ordine degli Architetti di Siracusa, è stata nominata esperto stimatore il 22-12-2023 dal Giudice Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, con giuramento il 02-01-2024 per l'incarico di stima nella procedura esecutiva immobiliare n° 201/2023 R.G.Es. riguardante l'immobile di Via Edmondo De Amicis 37 – Avola (Siracusa). L'incarico prevede la risposta ai quesiti richiesti dal G.E.

QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

(artt. 568 e 569 c.p.c., 161 e 173bis disp. att. c.p.c., novellati dal d.l. 29.06.2015 n. 83, convertiti con mod. dalla l. 27.06.2015 n. 132)

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;
 - 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. 1 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 refluì 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 locativo 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 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;

5. **ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;

- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura omissis - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleggi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. RIFERISCA tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione altresì:

1. autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di collaboratore, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;
2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;
3. dispone a suo favore acconto di euro 500,00 per spese e compensi a carico del creditore procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; onera l'esperto a relazionare tempestivamente per iscritto al giudice qualora i creditori, appositamente diffidati, non abbiano corrisposto l'acconto entro trenta giorni dalla richiesta (da trasmettersi via pec);
4. autorizza il ritiro dei fascicoli di parte;
5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate;
6. rammenta all'esperto che le operazioni peritali devono essere iniziate senza dilazione subito dopo l'accettazione dell'incarico (previa richiesta e corresponsione di acconto secondo le modalità sopra stabilite);
7. ricorda all'esperto che la segnalazione di urgenza deve essere apposta alle istanze soltanto nel caso in cui vi sia effettiva necessità di provvedimenti non dilazionabili (ad esempio, in caso di pericolo per persone e cose), mentre non deve essere apposta, a titolo esemplificativo, alle relazioni relative al mancato accesso ai luoghi, alle note riguardanti la mancata corresponsione di acconto o alle istanze di proroga.

Il Giudice, infine, dispone che l'istanza di liquidazione venga disposta nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- i. istanza ex art. 13 d.m. 30.05.2002 per l'attività di stima, con indicazione del parametro medio, salvo la sussistenza di motivate ragioni per l'applicazione di diversa quantificazione; si precisa che ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., quale novellato dalla l. 132/2015, prima della vendita verrà liquidato un compenso ex art. 13 dimezzato; dopo la vendita (del cui esito verrà data notizia da parte del professionista delegato) l'esperto depositerà eventuale istanza di liquidazione integrativa per il compenso residuo, qualora l'aggiudicazione sia avvenuta per un prezzo superiore alla metà del valore di stima;
- ii. istanza ex art. 11 d.m. 30.05.2002 per le verifiche urbanistico edilizie;
- iii. istanza ex art. 12 comma I d.m. 30.05.2002 per le verifiche rispondenza tecnica;
- iv. istanza ex art. 12 comma II d.m. 30.05.2002 per i rilievi topografici, planimetrici e altimetrici;
- v. istanza ex art. 16 d.m. 30.05.2002 per la verifica di congruità del canone di locazione;
- vi. istanza ex art. 1 d.m. 30.05.2002 per le attività atipiche non comprese nelle precedenti, tra cui:
 - a. ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e catastale;
 - b. redazione di A.P.E. (specificandosi che verrà di regola corrisposto un compenso di euro 150,00 per ciascun A.P.E.);
- vii. specificazione della sussistenza di eventuali ragioni per l'aumento dell'onorario sino al doppio, atteso che trattasi di prestazione di eccezionale importanza, complessità e difficoltà (art.52 co. I d.P.R. 115/2002);
- viii. specificazione della sussistenza del presupposto per la riduzione dell'onorario un terzo, atteso che la prestazione non è stata completata nel termine originariamente stabilito o entro quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili all'ausiliario (art. 52 co. II d.P.R. 115/2002);
- ix. indicazione analitica delle spese vive sostenute, con allegazione dei relativi giustificativi debitamente indicizzati e numerati;
- x. indicazione dell'indennità di trasferta dovuta, determinata, ai sensi dell'art. 55 t.u.s.g., nella misura di un quinto del prezzo di un litro di benzina super vigente al momento della missione, spettante per chilometro percorso, nonché il rimborso della spesa eventualmente sostenuta per pedaggio autostradale.

1) LE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 19 Gennaio 2024 alle ore 10:00 previa comunicazione alle parti a mezzo pec, per la parte creditrice e a mezzo raccomandata A/R, per le parti debitorie. Il sopralluogo si è svolto in presenza dell'Avv. Sirugo Venera, della signora *OMISSIS*, del custode avv. Scifo e del ctu arch. Ivana Greco.

L'avvocato Sirugo fa presente che nell'interesse dei debitori è stata depositata opposizione all'esecuzione con istanza di sospensione della procedura. L'immobile è abitato dai debitori esecutati. Il sopralluogo inizia con la presa visione dell'immobile e le operazioni di rilievo planimetrico e fotografico, in ogni ambiente.

L'immobile si sviluppa su tre livelli fuori terra: piano terra, piano primo e terrazza di un edificio indipendente. Durante il rilievo metrico e dal confronto con lo stato di fatto, si rilevano difformità.

Infatti, al piano terra si sono rilevate le seguenti modifiche:

- l'ingresso dell'immobile è stato arretrato, e sono state eliminate due porzioni di parete laterale in facciata,
- è stata prolungata la parete divisoria della cucina ad una lunghezza di 3,10 m,
- è stata prolungata la parete, che confina col bagno, con una lunghezza di 4,60 m. creando l'accesso alle scale da una porta alla fine della parete,
- è stato prolungato il muro d'ingresso verso il bagno per collegare appartamento e garage, una porta a soffietto fa da divisorio tra i due ambienti,
- si ricava il bagno cieco.

Al piano primo si rilevano le seguenti modifiche:

- è stato arretrato il muro della cameretta 2, ampliandola ed allargando il corridoio,
- è stato ristretto il bagno ed allungato in profondità,
- all'interno della camera da letto matrimoniale si realizza anche una cabina armadio.

Al secondo piano si trova il terrazzo a cui non è possibile accedere ed è al momento, non rilevabile. Si effettuano foto solo del luogo.

Alle ore 11:30 termina l'incontro e si conclude con i presenti la sottoscrizione in calce del verbale.

Si provvederà in studio ad ulteriori verifiche tecniche, valutando l'insieme degli elementi raccolti e se necessario convocare un ulteriore incontro.

(allegato 1 – verbale di sopralluogo)

2) DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Esaminando il fascicolo con gli atti, si è verificato che è presente la relazione notarile:

- *L'immobile è oggetto di pignoramento trascritto il 21/09/2023 al n.14008 di formalità.*
- *Elenco immobili – Via Edmondo De Amicis n.35 Avola (Siracusa) – Catasto Fabbricati:*

- *foglio 80, particella 10211 sub.1, piano T, Categoria C/6, classe 2, di 12 mq, rendita euro 40,28;*
- *foglio 80, particella 10211 sub.4, piano T-1-2, Categoria A/3, classe 3 di vani 6, rendita euro 495,80;*

PROVENIENZA VENTENNALE:

- Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Costanza Luisa Notaio in Siracusa del 08/05/2007, rep. n. 28250/19184, trascritto presso l'Agenzia del territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 15/05/2007 al n. 7772 di formalità; favore *OMISSIS* e *OMISSIS* per ½ ciascuno della piena proprietà; contro: *OMISSIS* per ½ di piena proprietà e *OMISSIS* ½ di piena proprietà;
- Atto Notarile pubblico di donazione a rogito Dott. Emilio Emmolo, notaio in Scicli, del 06/03/1981, trascritto presso l'Agenzia del territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 02/04/1981 al n. 4676 di formalità; favore: *OMISSIS* per ½ di piena proprietà; contro: *OMISSIS* per ½ della piena proprietà;
- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Dugo Attilio, notaio in Avola, del 20/11/1979, trascritto presso l'Agenzia del Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 26/11/1979 al n. 15299 di formalità; a favore: *OMISSIS* per ½ della piena proprietà; contro: *OMISSIS* per ½ della piena proprietà; in detto atto *OMISSIS* interviene per escludere l'acquisto della comunione legale;
- Originariamente di proprietà di *OMISSIS* per ½ della piena proprietà e *OMISSIS* per ½ della piena proprietà per essere ad essi pervenuto per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

Il notaio dichiara che sugli immobili che risultano essere di proprietà di *OMISSIS* e *OMISSIS* per ½ ciascuno della proprietà, presentano le seguenti formalità:

- ✍ IPOTECA VOLONTARIA n. 2629 del 15/5/2007
- ✍ IPOTECA GIUDIZIALE n. 2663 del 11/6/2009
- ✍ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n.14008 del 21/9/2023

- Visura storica - atti catastali del 17/01/2024

- L'immobile si identifica nel Comune di Avola A522- al foglio 80, particella 10211, subalterno 4, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, indirizzo Via Edmondo De Amicis 37, piano T-1-2, superficie totale 175 mq, escluse aree scoperte 163 mq, intestato a *OMISSIS* con diritto di proprietà 1/2 e *OMISSIS* con diritto di 1/2 proprietà.

Dalla visura storica si evidenzia:

- dal 30/12/2010 variazione toponomastica con pratica SR0248789-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12820.1/2010),
- del 30/12/2011 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO pratica n.SR0252328 in atti (n.22854.1/2011),
- dal 24/03/2017 VARIAZIONE AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO pratica SR0024441 (N.4416.1/2017),
- Atto del 08/05/2007 Pubblico ufficiale COSTANZA LUISA sede a Siracusa (Sr) Repertorio n. 28250- COMPRAVENDITA nota presentata con Modello Unico n. 7772.1/2007 reparto PI di Siracusa in atti dal 16/05/2007,
- *OMISSIS* e *OMISSIS*, diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.

Nella visura storica è presente un'altra particella

-L'immobile si identifica nel Comune di Avola A522- al foglio 80, particella 10211, subalterno 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, indirizzo Via Edmondo De Amicis 35, piano T, superficie totale 15 mq, intestato a *OMISSIS* con diritto di proprietà 1/2 e *OMISSIS* con diritto di 1/2 proprietà, in regime di comunione dei beni.

Dalla visura si evidenzia:

- del 24/04/2007 VARIAZIONE DI FUSIONE-AMPLIAMENTO Pratica n. SR0123858 in atti (n. 17617.1/2007), originariamente Foglio 84 part.977 e Foglio 84 Part 978,
- del 18/04/2008 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO Pratica n. SR0077014 in atti (n.3218.1/2008),
- del 26/09/2018 RETTIFICA CLASSAMENTO INCOERENTE in atti (n.10802.1/2018) notifica effettuata con protocollo n.SR0082132,
- Atto del 08/05/2007 Pubblico ufficiale COSTANZA LUISA sede a Siracusa (Sr) Repertorio n. 28250- COMPRAVENDITA nota presentata con Modello Unico n. 7772.1/2007 reparto PI di Siracusa in atti dal 16/05/2007.

Da quanto estratto dalla documentazione in sintesi:

- ✎ l'immobile ha subito una variazione di Fusione e Ampliamento catastale (24/04/2007), prima dell'atto di compravendita (08/05/2007), ed è stata modificata anche la particella, da due, ne è derivata una unica, attuale.
- ✎ successivamente è stata presentata una Variazione di classamento (18/04/2008) ed una rettifica nel 2018.
- ✎ nel frattempo il 30/12/2010 è stata fatta una Fusione con diversa Distribuzione degli interni e ultimazione del fabbricato, così come si vede dalla planimetria catastale.
- ✎ Nel 30/12/2011, c'è stato un altro aggiornamento di classamento
- ✎ Il 24/04/2017, una Variazione di aggiornamento planimetrico, che non si evince nella planimetria catastale attuale.
- ✎ **Dal rilievo e la documentazione catastale si deduce che, dal 2017 ad oggi 2024, sono state effettuate ulteriori modifiche, senza autorizzazioni.**

E' pertanto necessario provvedere, prima della vendita, alla regolarizzazione catastale e l'attestato di conformità.

Le spese da sostenere prevedono:

- sanzioni pecuniarie per ritardato aggiornamento catastale da circa 1.000,00 euro,
 - i costi della pratica catastale 150,00 €,
 - il compenso di un tecnico 700,00 €
- per un totale di 1.850,00 € circa.

(allegato 2 -Visura catastale storica)

3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

• Individuazione del bene e descrizione sintetica

L'immobile è ubicato ad Avola in via Edmondo De Amicis 37 ed è censito, così come da documentazione acquisita all'ufficio provinciale-servizi catastali del Comune di Siracusa, al foglio 80, particella 10211, subalterno 4, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, piano T 1-2, superficie totale 175 mq.

Il bene oggetto di stima, geograficamente risulta individuato con coordinate di latitudine 36.90870 e di longitudine 15.13145.

(allegato 3- planimetria catastale)

• **Descrizione complessiva del bene**

L'immobile è ubicato ad Avola in Via Edmondo De Amicis 37, è indipendente ed ha un'esposizione a nord-est. Il corpo di fabbrica nasce negli anni '60 ed ha una struttura portante realizzata in muratura, si sviluppa su due livelli fuori terra, con terrazzo di copertura. L'edificio si articola su due piani con superficie utile di 174,00 mq totali. L'immobile è composto da 7 vani più accessori e si affaccia esclusivamente sul prospetto principale di via Edmondo De Amicis.

Si accede all'edificio dal piano terra con un portone d'ingresso che introduce in un ampio soggiorno di 16,20 mq che si collega alla cucina di 26,00 mq e rispettivamente è di passaggio, per accedere da una porta di servizio al garage-lavanderia di 13,40 mq, al bagno di 5,60 mq ed al corpo scala che conduce al piano superiore.

Al piano primo troviamo 3 camere da letto ed un bagno, la prima camera a destra delle scale di 10,30 mq, a seguire il bagno di 4,80 mq ed infine sul corridoio si sviluppa un'altra cameretta di 13,90 mq ed una camera matrimoniale di 18,00 mq con cabina armadio di 4,30 mq. Le camere si sviluppano su un disimpegno di 12,30 mq.

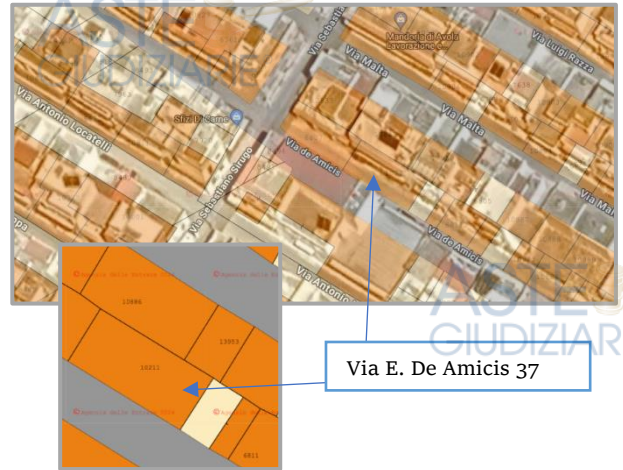
Dal piano primo, le scale proseguono per la terrazza dove c'è un deposito di 9,00 mq che non è stato possibile visionare.

Al piano primo si sviluppa un balcone in cui si affacciano le camere tre camere da letto.

L'immobile è da ristrutturare per la presenza di macchie di umido soprattutto al primo piano nei soffitti delle camere da letto. Nel complesso si presenta in uno discreto stato di conservazione.



Foto ubicazione immobile



Aerofotogrammetria catastale

La pavimentazione è in ceramica. I bagni presentano pavimentazione in ceramica, gli infissi sono in alluminio e le porte sono in legno. Gli impianti sono gli originari. Sono presenti due climatizzatori, nelle camere da letto. L'immobile risulta divisibile.

• **Individuazione stato di possesso dell'immobile**

Atto di provenienza

Il giorno 8 maggio 2007 in Avola, nei locali del Banco di Sicilia in Piazza Umberto I n.9, davanti al notaio dott. Luisa Costanza, sono presenti:

Da una parte: in coniugi *OMISSIS* (...), entrambi residenti a Scicli (...) coniugati in regime di comunione dei beni.

Dall'altra parte: i coniugi *OMISSIS* (...) entrambi residenti in Avola, (...) coniugati in regime di comunione dei beni. Detti comparenti stipulano quanto segue: i coniugi *OMISSIS*, congiuntamente vendono e trasferiscono ai coniugi *OMISSIS* che accettano il seguente immobile:

- fabbricato sito in Avola nella via Edmondo de Amicis n.37/39, composto di un locale garage a piano terra esteso 14 mq e di un appartamento di quattro vani e accessori tra piano terra e primo piano con sovrastante lastrico solare, il tutto confinato con detta via, proprietà *OMISSIS*.

Riportato in catasto urbano al foglio 80, particella 10211, sub 1, categoria A/3, classe 2, vani 2,5, rendita 167,85 euro e particella 10211 sub.3.

L'immobile suddetto viene venduto a corpo e nello stato in cui si trova, con tutti i diritti, le accessioni, le pertinenze e le eventuali servitù attive e passive. (...) Dichiarano le parti che il prezzo della vendita è stato convenuto nella somma di 100.000,00 euro. (...) Dichiarano la parte venditrice, che l'immobile venduto è di sua proprietà e disponibilità, libero da oneri, servitù, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli (...).

La parte venditrice, dichiara con riferimento alla legge 47/85 e D.P.R. 380/01 T.U. sull'edilizia che l'immobile venduto è stato costruito parte anteriormente al **1 settembre 1967** e parte in conformità alla **concessione edilizia n.31 del 29.4.1981** rilasciata dal Comune di Avola. (...)

(allegato 4 - atto di provenienza)

4) VERIFICA DI FORMALITA' E IRREGOLARITA'

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

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:

- ✎ dell'**Ipoteca volontaria n.2629 del 15/05/2007**,
- ✎ del **Pignoramento immobiliare n.14008 del 21/09/2023**,
- 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 non ha spese condominiali, essendo edificio indipendente.

• Regolarità edilizia ed urbanistica – abitabilità e licenza edilizia

Per la regolarità edilizia ed urbanistica è stata richiesta la seguente documentazione all'ufficio urbanistica di Avola:

- ✓ In data 05/02/2024 è stato richiesto all'ufficio tecnico urbanistico di Avola il Certificato di Destinazione Urbanistica e l'accesso agli atti con relativa licenza edilizia.
- ✓ La richiesta è stata protocollata con n° 6281 del 08-02-2024.
- ✓ E' stata inviata con protocollo n. 9612 del 29-02-2024 l'attestazione in cui l'ufficio riscontra che, per l'immobile in oggetto, sono state eseguite le ricerche ma il fascicolo non risulta reperibile.

(allegato 5 – Richiesta ufficio urbanistica e attestazione)

• Attestazione di prestazione energetica

L'immobile presenta una classe energetica E, redatta il 29-2-2024.

(allegato6 – APE)

Prima di effettuare il calcolo della stima dell'immobile è importante considerare le caratteristiche 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).

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

ASPETTO ARCHITETTONICO-URBANISTICO: discreta

POSIZIONE: semicentrale

SERVIZI: discreti

SALUBRITA': discreta

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

PIANO: 2 piani

VETUSTA': + 50 anni

ESPOSIZIONE: n-e

TIPOLOGIA EDILIZIA/COSTRUTTIVA: A3

FINITURE: discrete

CARATTERISTICHE INTRINSECHE TECNOLOGICHE:

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE: discreta

FACCIATA: muratura

AMBIENTI con metratura: adeguata

PAVIMENTAZIONE: ceramica

INFISSI: alluminio

SERVIZIO IGIENICO: due

IMPIANTI: sufficiente

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

5) VALUTAZIONE DEL BENE

• Calcolo della superficie commerciale degli immobili

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 in misura solo del 30%.

Appartamento pignorato:

- superficie vani principali: **157,70 mq**
- superficie balcone: $54,40 + 10,26 = \mathbf{64,66 \text{ mq}}$
- balconi 25% = $64,66 \times 25\% = \mathbf{16,16 \text{ mq}}$
- **SCV totale** = (173,66 mq) **174,00 mq**

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)

✓ **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 (mq).

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 delinearà 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:

$$V_1 = V_m \cdot K_i \cdot SC$$

- **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;

- **SC** è la superficie commerciale del bene oggetto di stima.

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 tabella con le quotazioni del secondo semestre 2023, pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Avola, si identifica come **zona Semicentrale** con codice di zona **C1**, come tipologia prevalente **abitazioni civili** e con destinazione **residenziale**.

Nella zona il valore di mercato (espresso in €/mq al lordo della superficie) per il tipo di **abitazioni di tipo economico con stato conservativo NORMALE** varia da un minimo di **470 €/mq** ad un max di **680 €/mq**, per quanto riguarda la locazione da un min di **1,70 €/m² mese** a un max di **2,5 €/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.

Dall'analisi per metodo di stima comparativo ed il confronto con altre agenzie immobiliari con immobili simili nella stessa zona del bene pignorato, è stato possibile individuare il valore medio pari a **650,00 €/mq**.

Valore medio di comparazione = 650,00 €/mq

Pertanto troviamo **V₁ = 650,00 € · (1,1) · 174,00 mq = 124.410,00 €**

✓ METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

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 1,70 €/mq a 2,5 €/mq**. 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:

$$\text{valore di locazione - immobile: } 2,5 \text{ €} \cdot 174,00 \text{ mq} = 435,00 \text{ €/mq}$$

$$Rm = 435,00 \text{ €} \cdot 12 \text{ mensilità} = 5.220,00 \text{ €/ anno}$$

$$5.220,00 \text{ €} - (20 \%) = \mathbf{4.176,00 \text{ € /annui}}$$

Il saggio di capitalizzazione r ovvero l'interesse medio dell'investimento del fabbricato si ricava dalla media compresa fra il 2 % ed il 6 % cioè il 4 %, quindi è possibile calcolare il valore **V2**:

$$V2 = Rm / r$$

$$V2 = 4.176,00 / 4 \% = \mathbf{104.400,00 \text{ €}}$$

La media tra le due stime è data:

$$Vimm = (V2 + V1) / 2$$

$$Vimm = (124.410,00 + 104.400,00) / 2 = \mathbf{114.405,00 \text{ €}}$$

Dal calcolo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima

$$\text{è pari a: } Vimm \text{ Tot} = \mathbf{114.405,00 \text{ €}}$$

(detratte le spese per regolarizzazione ipotecaria e catastale)

$$\text{il valore finale è} = \mathbf{129.600,00 \text{ €}}$$

Quanto descritto è stato ampiamente analizzato e valutato secondo la documentazione acquisita e le indagini di sopralluogo dettagliatamente svolte. La sottoscritta ringrazia per la fiducia accordata nell'affidamento dell'incarico peritale e si rende disponibile per ogni chiarimento, qualora necessario.

Siracusa 03/03/2024

