

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°211/2023

Prisma SPV S.r.l. contro *Omissis*

RELAZIONE DI STIMA

Giudice: dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

Esperto di stima: arch. Lucia Sgandurra



DOTT. ARCH. LUCIA SGANDURRA

Via Trento n°5 96100 Siracusa
tel: 3475140615

p.e.c.: lucia.sgandurra@archiworldpec.it



OPERAZIONI PRELIMINARI	3
PREMESSA.....	4
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.....	5
RELAZIONE DI STIMA.....	6
Quesito 1: "esatta individuazione dei beni componenti il lotto.....	6
Quesito 2: "una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni..."	6
Quesito 3: "individuazione dello stato di possesso degli immobili,	8
Quesito 4: "Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene	9
articolo 16 Tessuti consolidati di valore ambientale: Borgata S. Lucia e zona stazione - Zona B1.2	9
Quesito 5: "Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in particolare:	9
Quesito 6: "...verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,	11
Quesito 7: "...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia	12
Quesito 8: "l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica	13
Quesito 9: "...valutazione dei beni,	14
Quesito 10: "...nel caso di quota indivisa,	16
Quesito 11: "...nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, ...	16

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
n. 211/2023

Promossa da: Prisma SPV S.r.l.

Contro: Omissis

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

Creditori Intervenuti: NO

Data udienza: 20/09/2024

Consegna relazione di stima 10/06/2024

Immobili Pignorati:

- Appartamento sito in Siracusa (SR), via Gorizia n.36, piano 3°, int.6, censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa al Foglio 167, p.lla 5646, sub 8.

OPERAZIONI PRELIMINARI

"...l'esperto, prima di ogni altra attività, **controlli** 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);

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;

All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

Relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Osservazioni:

La documentazione è completa.

Comunicazione inizio operazioni peritali

In data 25 marzo 2024 sono state inviate alle parti le comunicazioni di inizio operazioni peritali a mezzo raccomandata a/r e p.e.c..

La raccomandata inviata alla debitrice è stata ritirata in data 27 marzo 2024.

(vedi allegato n°2 – (comunicazioni inizio operazioni peritali e verbale di sopralluogo)

Acquisizione documentazioni presso gli uffici di competenza

Prima di dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica e alla redazione della perizia, il sottoscritto esperto di stima ha raccolto tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico presso:

- l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa (SR) dove, in data 04 gennaio 2024, ha reperito la visura catastale, la pianta catastale e l'estratto di mappa necessari all'individuazione del bene;
(vedi allegato n° 3 – documentazione catastale)
- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa dove, in data 25 aprile 2024, ha effettuato le ispezioni ipotecarie e ha rintracciato i dati relativi alla provenienza del bene;
(vedi allegato n°4 –documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa)
- L'ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa (SR) dove ha richiesto l'accesso agli atti e ha rintracciato i titoli edilizi relativi all'immobile oggetto di stima immobiliare.
(vedi allegato n°5 – Approvazione progetto e autorizzazione di abitabilità)
- Gli uffici del Consiglio di Giustizia Amministrativa della Regione Siciliana dove, il 24/04/2024, ha richiesto un accesso agli atti per verificare l'esito del ricorso presentato contro il Comune di Siracusa in merito all'approvazione del progetto di soprelevazione dell'edificio nel quale si trova l'immobile pignorato.
(vedi allegato n°9 – Esito ricorso al Consiglio di Giustizia Amministrativa della Reg. Siciliana)
- Lo studio del Notaio dott. Nicola Guarino dove ha reperito l'atto di donazione di ½ di proprietà;
- L'Archivio Notarile di Siracusa dove ha reperito l'atto di compravendita di ½ di proprietà.
(vedi allegato n°10 – Titoli di proprietà)

PREMESSA

La sottoscritta dott. arch. Lucia Sgandurra, libero professionista in Siracusa con studio in via Trento n°5, iscritta presso l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa al n.515, in data 22/12/2023 è stata nominata, dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Siracusa, Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, esperto di stima per la procedura esecutiva in oggetto.

Accettato l'incarico, la sottoscritta ha prestato il giuramento di rito il 05/01/2024, dove veniva disposto il termine per il deposito della relazione di stima e per l'invio delle copie alle parti sino a 30 giorni prima dell'udienza del 12/04/2024.

In data 09/02/2024 e 15/04/2024 il sottoscritto esperto ha relazionato al G.E. la mancata corresponsione dell'acconto e ha richiesto una proroga alla consegna della relazione di stima.

In data 10/04/2024 il G.E. ha accordato una proroga di due mesi alla consegna della relazione di stima.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il giorno 25 marzo 2024, il sottoscritto esperto, d'intesa con il custode giudiziario, ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali (tramite raccomandata a/r e p.e.c.) per il giorno 12/04/2024, alle ore 18:00 presso l'immobile oggetto di stima.

La suddetta comunicazione è stata ritirata dalla debitrice il 27/03/2024.

Durante il sopralluogo la sottoscritta ha eseguito dei rilievi metrici e fotografici ed ha infine redatto e

fatto firmare alle parti il verbale di sopralluogo.

In data 16/05/2024 il sottoscritto esperto ha richiesto l'atto di compravendita dell'immobile pignorato presso l'Archivio Notarile di Siracusa e ha notato che nell'atto veniva menzionato l'acquisto di un ripostiglio di pertinenza posto sul terrazzo condominiale.

Il 20/05/2024, per visionare il ripostiglio di pertinenza citato nel titolo di proprietà, il sottoscritto esperto, previ accordi telefonici con la debitrice, ha effettuato una seconda visita di sopralluogo.

(vedi Allegato n°1 - decreto di nomina esperto e verbale di giuramento,

Allegato n°2 – Comunicazioni di inizio operazioni peritali, e verbali di sopralluogo)

Allegato n°10 – Titoli di proprietà

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

"...Provveda, l'esperto... 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;

"...Rediga quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati..."

Il bene oggetto di pignoramento:

- appartamento sito in Siracusa (SR), via Gorizia n.36, int.6, piano 3°, censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa al Foglio 167, p.lla 5646, sub 8;

Tipologia: Appartamento ad uso residenziale.

Comune: Siracusa (SR);

Indirizzo: via Gorizia n. 36

Il bene sopradescritto, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa è in testa alla ditta Omissis per ½ di proprietà e alla stessa ditta per ½ di proprietà in regime di separazione dei beni ed è distinto come segue:

foglio	part.la	sub	Zona censuaria	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
167	5646	8	-	A/4	3	4,5 vani	Totale: 75 m ² Totale escluse aree scoperte: 75 m ²	€ 209,17

Dal sopralluogo effettuato sono emerse alcune difformità rispetto alla planimetria catastale:



Il muro di separazione tra il l'ingresso e il vano adiacente è stato parzialmente demolito ed è stato creato un unico ambiente ingresso/cucina.

Il vano destinato a cucina, al momento del sopralluogo, era utilizzato come camera da letto pur non avendo la metratura minima di 9 mq prevista dal Regolamento Edilizio per questa tipologia di ambiente. Si fa presente che nella planimetria catastale viene indicato che l'appartamento si trova al secondo piano, mentre nella visura catastale risulta essere al terzo piano.

Nella realtà l'edificio è composto da cinque livelli fuori terra: piano terra, piano ammezzato, primo piano, piano secondo e piano terzo e l'appartamento si trova al piano secondo che corrisponde al terzo livello oltre il piano terra.

Le difformità catastali, previa regolarizzazione urbanistica, dovranno essere regolarizzate con la presentazione di un Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni.

Le spese ammontano a circa € 550,00

(Vedi allegato n°3 – documentazione catastale)

RELAZIONE DI STIMA

Quesito 1: *"esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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;..."*

Appartamento adibito a civile abitazione, sito in Siracusa (SR), via Gorizia n.36 piano terzo.

Confinante a nord con proprietà Di Natale o aventi causa, a est con via Sant'Agnese, a sud con proprietà Fiducia/Greco, ad ovest con proprietà Buscema/Miceli o aventi causa.

Coordinate G.P.S.: Latitudine: 37.073501 | Longitudine: 15.287814

Quesito 2: *"una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni..."*

Descrizione della zona

L'appartamento è ubicato nel centro abitato di Siracusa, nel secondo fra gli antichi quartieri della città e cioè nel quartiere popolare di Santa Lucia, meglio conosciuto come "la Borgata".

La zona è centrale, ad alta densità abitativa, con molte attività commerciali e servizi quali scuole, uffici pubblici, ambulatori medici, ospedali, banche, uffici postali etc..

Nei dintorni non ci sono parcheggi pubblici, ma è possibile parcheggiare l'auto lungo le aree libere ai bordi delle pubbliche vie.

Descrizione dell'edificio

L'edificio in cui si trova l'immobile oggetto di stima è ubicato in via Gorizia n.36 angolo via Sant'Agnesa.

E'destinato prevalentemente all'uso residenziale, con il piano terra destinato a civile abitazione e il piano ammezzato ad uffici.

Presenta cinque elevazioni fuori terra ed ha la struttura in muratura (così come si evince dal certificato di abitabilità), i solai presumibilmente in latero cemento e la copertura piana a lastrico solare.

Non è dotato di ascensore.

L'androne è pavimentato con piastrelle di ceramica di colore chiaro e si presenta in cattivo stato di manutenzione.

Le scale sono rivestite in marmo e hanno le pareti intonacate al civile e tinteggiate di colore chiaro. Nel complesso versano in cattivo stato di conservazione con alcuni elementi delle pedate in marmo lineati o rotti.

La facciata è intonacata al civile ed è tinteggiata di colore grigio e beige con un rivestimento in marmo al piano terra.

Gli infissi esterni sono prevalentemente in alluminio verniciato con tapparelle oscuranti in pvc.

Il portone è in alluminio verniciato di colore antracite e vetro.

L'edificio nel suo complesso si presenta in pessimo stato di manutenzione, con evidenti rotture e mancanze dalla malta copriferro delle solette dei balconi, che risultano protette da reti anticaduta.

Si fa presente che da un confronto tra i progetti edilizi approvati e lo stato di fatto, il sottoscritto esperto di stima ha rilevato delle difformità nei prospetti dell'edificio.

Tali difformità consistono nella sostituzione di alcune velette, aventi funzione di parapetto/fioriera, con delle ringhiere in ferro.

Si fa inoltre presente che non è stato possibile misurare lo spunto dei balconi su via Gorizia per verificare se fosse inferiore ai 50 cm prescritti nella concessione edilizia.

Descrizione dell'immobile

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano terzo dell'edificio sopra descritto ed è composto da

un ingresso/cucina, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio.

Presenta una porta d'ingresso blindata da cui si accede al vano ingresso/cucina (12,00 mq circa).

L'appartamento ha un balcone sulla via Sant'Agnese, al quale si accede dalla cucina e dalla camera da letto matrimoniale, e un piccolo balcone, posto a ovest, al quale si accede dalla camera da letto doppia e dal ripostiglio.

Accedendo al disimpegno si trovano, a sinistra il bagno (4.64 mq) e la camera da letto matrimoniale (20,00 mq circa); a destra la camera da letto doppia (19,00 mq circa), dalla quale si accede ad un piccolo vano (5,96 mq circa), riportato nella concessione edilizia come cucina, utilizzato come camera da letto. Al momento del sopralluogo, sopra la porta d'ingresso, era presente un piccolo soppalco amovibile in legno, utilizzato per riporre oggetti.

Il bagno ha il pavimento e il rivestimento delle pareti in ceramica di colore chiaro ed è arredato con wc, bidet, doccia e lavabo.

Il pavimento di tutta la casa è in ceramica di colore chiaro.

Le pareti di tutto l'appartamento sono intonacate al civile e tinteggiate.

La parete di servizio della cucina è piastrellata fino ad un'altezza di circa m 1,6.

L'impianto elettrico è sottotraccia ma non è a norma.

L'impianto idrico non è certificato.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite uno scaldabagno elettrico.

Non è presente l'impianto di riscaldamento ma ci sono due climatizzatori a pompa di calore aria/aria, mal funzionanti, posti nelle due camere da letto.

Le porte interne sono in legno.

Gli infissi sono in alluminio verniciato a taglio freddo con vetro camera da 1 cm e tapparelle oscuranti in pvc.

L'immobile è dotato di impianto di antenna tv, telefono e di citofono.

L'appartamento nell'insieme si presenta in cattivo stato di conservazione, con gli impianti non a norma.

Così come menzionato nell'atto di compravendita, nel terrazzo condominiale si trova un piccolo ripostiglio di pertinenza dell'appartamento.

Tale ripostiglio è ampio circa 1,98 mq ed è alto circa 2,11 m.

(vedi allegato n°6 – documentazione fotografica)

Quesito 3: *"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 di registrazione, del la scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio..."*

La signora Omissis, nata Siracusa (SR), il 20/09/1977, C.F. Omissis, possiede l'appartamento oggetto di stima per averlo ricevuto:

- per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà con atto di donazione del 15/01/2013, rogato dal notaio Guarino Nicola di Pachino (SR), rep. 8440/6225, trascritto a Siracusa il 17/01/2013 ai nn. 898/694, da potere di Omissis, nato a Siracusa (SR), il 03/02/1971, CF Omissis.

- per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà con atto di compravendita del 21/05/2004, rogato dal notaio dott.ssa Luisa Costanza di Siracusa rep. 24845/16634, trascritto a SR il 07/06/2004 ai nn. 12553/8303, da potere Omissis, nato a Siracusa (SR), il 30/04/1926, CF Omissis.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla debitrice e dai figli minorenni.

Con l'acquisto dell'immobile, così come riportato nell'atto di compravendita reperito presso l'archivio notarile, è stato acquistato anche un piccolo locale ripostiglio di pertinenza posto sul terrazzo condominiale.

(vedi allegato n°10 – Titoli di proprietà)

Quesito 4: "Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene 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);..."

L'immobile si trova in Zona B 1.2 (tessuti consolidati di valore ambientale: Borgata S. Lucia e zona stazione) del P.R.G. vigente nel Comune di Siracusa. Tale zona è normata dall'art.16 delle N.T.A. e dalla normativa particolareggiata per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale: Borgata S. Lucia e zona stazione.

articolo 16 Tessuti consolidati di valore ambientale: Borgata S. Lucia e zona stazione - Zona B1.2

1. Descrizione ed obiettivi

I tessuti consolidati di valore ambientale sono la parte dell'abitato di successiva espansione rispetto al quartiere Umbertino, edificati dal 1885 e successivamente oggetto del Piano Regolatore Cristina del 1917. I tessuti presentano tipologie disomogenee e destinazioni d'uso prevalentemente residenziali. La zona, compresa fra il tessuto del Corso Umberto I e il Borgo S. Antonio, comprende il quartiere della Borgata di Santa Lucia, il tessuto lineare di via Arsenale e il completamento nel tratto limitrofo alla stazione fra p.zza Marconi, via Ermocrate e via Elorina.

L'area è oggetto di Normativa particolareggiata per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale di cui all'Allegato A del PRG, finalizzata alla conservazione delle regole morfologico-insediative dei tessuti e alla tutela dei caratteri tipologici ed architettonici degli edifici. Tale Normativa è costruita sul riconoscimento attento dei caratteri tipo-morfologici, della qualità architettonica, dello stato di conservazione e delle destinazioni d'uso attuali di ciascun edificio, e disciplina, per le singole unità edilizie, i diversi tipi di intervento e gli usi ammissibili in funzione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli stessi e delle loro pertinenze.

La Normativa individua inoltre le aree e gli edifici da destinare alla realizzazione dei Servizi a scala di quartiere e di interesse comune al fine di garantire una migliore qualità urbana e di vita ai residenti attuali e futuri.

2. Modalità di attuazione

Le previsioni del Piano per la zona si attuano attraverso l'intervento diretto secondo le prescrizioni della Normativa particolareggiata per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale: Borgata S. Lucia e zona stazione, contenute negli elaborati di Piano All. AP, All. AN, All. AF cui si rimanda.

(vedi allegato n°7 – stralcio P.R.G.)

Quesito 5: "Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo 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; ”

Ricorso al Consiglio di Giustizia Amministrativa della Regione Siciliana R.G. 68/1962 contro il Comune di Siracusa per “*mancato intervento riguardo ad alcune difformità di esecuzione dell’edificio rispetto al progetto approvato precedentemente denunciate*”.

Da un accesso agli atti richiesto al C.G.A.R.S è emerso che tale ricorso è stato dichiarato inammissibile con sentenza n.346 del 18/09/1964.

(vedi allegato n°9 – Esito Ricorso al Consiglio di Giustizia Amministrativa Reg. Siciliana)

- 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 pignoramento;

In data 25 aprile 2024 il bene risultava gravato dalle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo**, del 21/05/2004, Notaio dott.ssa Luisa Costanza, rep 24846/16635, trascritta a Siracusa il 07/06/2004 ai nn. 12554/3027.
- **verbale di pignoramento immobili** eseguito il 19/08/2023, rep. 3022/2023, trascritto a Siracusa il 30 agosto 2023, ai nn.16271/12818.

(vedi allegato n°4 –documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa)

- iii altre informazioni per l’acquirente concernenti: l’esistenza di censi, livelli o usi civili 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 condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L’edificio nel quale si trova l’appartamento è composto da n. 9 unità immobiliari (vedi elenco subalterni in all.3 Documentazione Catastale).

Non è stato possibile individuare il nominativo dell’amministratore di condominio per verificare eventuali pendenze condominiali a carico della debitrice.

Per quanto riguarda le spese condominiali, la debitrice comunicava che le spese ammontano a circa €50,00 mensili e le quote vengono raccolte da un condomino che provvede a pagare le bollette e la pulizia delle scale.

“...l’individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l’elencazione di ciascun atto d’acquisto, con indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazione notarile...”

La signora Omissis, nata Siracusa (SR), il 20/09/1977, C.F. Omissis, possiede l’appartamento oggetto di stima per averlo ricevuto:

- per i diritti di ½ di piena proprietà con atto di donazione del 15/01/2013, rogato dal notaio Guarino Nicola di Pachino (SR), rep. 8440/6225, trascritto a Siracusa il 17/01/2013 ai nn. 898/694, da potere di

Omissis, nato a Siracusa (SR), il 03/02/1971, CF Omissis.

- per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà con atto di compravendita del 21/05/2004, rogato dal notaio dott.ssa Luisa Costanza di Siracusa rep. 24845/16634, trascritto a SR il 07/06/2004 ai nn. 12553/8303, da potere Omissis, nato a Siracusa (SR), il 30/04/1926, CF Omissis.

Al sig. Omissis l'immobile pervenne per atto di compravendita del 19/06/1961, rogato dal notaio dott. Italo Bufardeci di Siracusa, rep 3387.

Quesito 6: "...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;

Il bene oggetto di stima non rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

Presso l'archivio dell'ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa sono stati reperiti i seguenti documenti:

- l'approvazione di un intervento di ampliamento e sopraelevazione dell'edificio del 30/12/1959;
- il riesame del 31/08/1960 del progetto riportato al punto precedente;

Con tale riesame, avvenuto a seguito di denuncia del confinante per l'eccessivo sporto dei balconi, si stabiliva che lo sporto dei balconi dovesse essere inferiore a 50 cm.

- il Certificato di Abitabilità rilasciato il 26/02/1962.

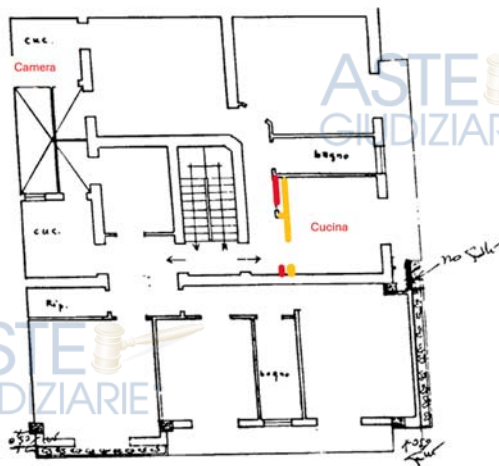
Si fa presente che sfogliando i documenti reperiti presso il Comune di Siracusa, il sottoscritto esperto ha appreso che a seguito della costruzione dell'edificio e dopo numerose denunce, il sig. Omissis, proprietario dell'immobile confinante, presentò un ricorso contro il Comune di Siracusa presso il Consiglio di Giustizia Amministrativa della Regione Siciliana.

Non essendo presente agli atti alcun documento che facesse menzione all'esito di tale ricorso e ritenendo la sottoscritta necessario avere informazioni in merito per verificare la regolarità edilizia del bene, si è provveduto ad effettuare un accesso agli atti presso il C.G.A.R.S..

Da tale accesso agli atti risulta che il ricorso R.G. 68/1962 è stato dichiarato inammissibile con sentenza n.346 del 18/09/1964.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle difformità sia interne che esterne rispetto al progetto approvato:

- è stato demolito una porzione del tramezzo di separazione tra l'ingresso e il vano retrostante;
- la cucina è stata spostata dal piccolo locale adiacente alla camera doppia (che probabilmente era utilizzata come soggiorno/pranzo) al nuovo vano ricavato con la demolizione sopra descritta;
- È stato realizzato un piccolo soppalco amovibile in legno nel vano adiacente alla camera doppia.



Inoltre, come già evidenziato nella descrizione dell'edificio, da un confronto tra i progetti edilizi approvati e lo stato di fatto sono emerse delle difformità relative ai prospetti dell'edificio.

Tali difformità consistono nella sostituzione di alcune velette, aventi funzione di parapetto/fioriera, con delle ringhiere in ferro.

Si fa presente che non è stato possibile misurare lo sporto dei balconi su via Gorizia (poiché appartenenti ad unità immobiliari non oggetto di stima) per verificare se fosse inferiore ai 50 cm prescritti nell'approvazione del progetto.

Quesito 7: *"...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero 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;*

Le modifiche interne, descritte nel quesito precedente, sono regolarizzabili con la presentazione di una CILA in sanatoria.

Il piccolo soppalco amovibile posto nel ripostiglio dovrà invece essere rimosso.

E' importante notare che il Regolamento Tipo Edilizio Unico prescrive che i locali cucina/soggiorno debbano avere una superficie minima pari a 16 mq pertanto, avendo l'attuale cucina una superficie pari a circa 12,00 mq, tale vano, nel progetto di sanatoria, potrà essere destinato esclusivamente a cucina e non a soggiorno.

"... Nei locali di abitazione devono essere garantite le seguenti misure: - superficie di almeno mq. 9,00 per i locali abitabili (camere, locali pranzo, studi), il lato minimo dovrà essere di almeno m. 2,00. I locali destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5,00, il posto di cottura e la cucina possono costituire con il soggiorno un unico vano di almeno mq 16..".

I costi per la presentazione della pratica ammontano a circa:

€ 1.000,00	per il pagamento della sanzione
€ 46,80	per taxa istruzione progetto
€ 78,00	per diritti di segreteria
<u>€ 1.000,00</u>	per spese tecniche
TOT € 2.124,80	

Per quanto riguarda le difformità esterne di prospetto sarà possibile regolarizzarle, previa acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza per i BB.CC.AA.. della Provincia di Siracusa, con la presentazione di una SCIA in sanatoria.

I costi di regolarizzazione dovranno essere suddivisi sulla base delle tabelle millesimali condominiali se esistenti e ammontano a:

€ 516,00	per il pagamento della sanzione
€ 46,80	per taxa istruzione progetto
€ 78,00	per diritti di segreteria
<u>€ 1.500,00</u>	per spese tecniche
€ 2.140,80	

Non essendo stato possibile reperire il nominativo dell'amministratore di condominio, al fine di ottenere la quota a carico dell'immobile oggetto di stima, si divide l'importo per il numero di unità immobiliari di cui si compone l'edificio. Dall'elenco subalterni, reperito presso il catasto, risultano n.9 unità immobiliari:

TOT € 2140,80 : 9 = € 237,86

Il costo di demolizione del piccolo soppalco amovibile ammonta a circa **€ 150,00**

Quesito 8: *"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..."*

Per l'immobile oggetto di stima non è stato trovato alcun attestato di prestazione energetica e si è provveduto a redigerlo.

Si fa presente che per redigere l'Ape è stato necessario l'accatastamento al CURI degli impianti.

L'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento emesso in data 10/05/2024 con codice identificativo 20240510-089017-37603, classifica l'immobile in classe energetica "C".

Il codice Catasto degli impianti è il seguente: 285616

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 6, comma 5 del D.lgs 192/05, l'attestato di prestazione energetica ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio. La validità temporale massima di dieci anni è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74, e al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica.

(vedi allegato n°8 –Ape e Libretto d'impianto)

Quesito 9: *"...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, per 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;*

Calcolo della superficie commerciale

Essa è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne — perimetrali — (queste ultime sono considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50%.

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati la superficie occupata dai cavedi.

La superficie per i balconi, le terrazze e similari è stata misurata fino al confine esterno.

Per la determinazione della superficie commerciale delle pertinenze esclusive scoperte sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di omogeneizzazione.

Balconi e terrazzi di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali e accessori:

30%, fino a 25 mq, 10% per la quota eccedente.

Cortili di pertinenza viene computato fino alla stessa superficie dei vani principali nella misura del 10%.

Oltre la superficie precedente si computa per il 2%.

Giardini e aree di pertinenza di ville e villini 10% fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

Si riporta di seguito la tabella di calcolo della superficie commerciale:

	superficie netta	sup. comm. (%)	superficie commerciale medesima	esposizione
Cucina	12,87 mq	100	15,15 mq	Est
wc	4,64 mq	100	5,49 mq	Est
Camera 1	18,85 mq	100	21,39 mq	Est
Camera 2	19,24 mq	100	22,54 mq	Ovest
Ripostiglio	5,96 mq	100	7,95 mq	Sud
Disimpegno	3,19 mq		3,94 mq	-
Balcone 1	6,57 mq	30	1,97 mq	Est
Balcone 2	2,42 mq	30	0,72 mq	Ovest
Ripostiglio terrazzo	1,98 mq	25	0,49 mq	
Totale	75,72 mq		79,64 mq	

Superficie commerciale arrotondata per eccesso mq 80,00

Criteri e metodi di valutazione adottati per la determinazione del valore dell'immobile.

La sottoscritta procede alla determinazione del valore dell'immobile usando due metodi di stima valutativa:

1. valutazione sintetica comparativa;
2. valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti con i due metodi è stato assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile.

1. valutazione sintetica comparativa;

Essa è stata eseguita determinando il valore commerciale medio al metro quadrato per immobili con caratteristiche simili di destinazione, ubicazione e di condizioni di stabilità e manutenzione, che sono stati di recente oggetto di compravendita.

Da un'analisi dei valori reperiti attraverso ricerche condotte sul mercato immobiliare del Comune di Siracusa (SR), è emerso che il prezzo al metro è pari a 850,00 €/mq.

Mq 80,00 x € 850,00 €/mq = € 68.000,00

Valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

La capitalizzazione del reddito avviene attraverso la comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di confronto di prezzo noto mediante un parametro di stima, il saggio di capitalizzazione (s). Il Valore del bene (V) è quindi dato dal rapporto tra Reddito netto (Rn) e saggio di capitalizzazione (s).

$$V = Rn/s$$

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, se ne stima il canone locativo mensile per immobili simili in € 400,00 mensili, le detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. in ragione del 30% ed il saggio di

capitalizzazione medio su base annua del 4,5%, tenendo conto delle influenze incrementali (stato di conservazione, vetustà, etc.).

Reddito annuo lordo:	€ 400,00 x 12 mesi=	€ 4.800,00
Detrazione per sfitto, inesigibilità etc.: 30%		€ - 1.440,00
		€ 3.360,00
Valore per capitalizzazione:	(€3.360,00 x100)/4,5	€ 74.666,66

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ricava il valore di mercato più esatto e probabile da attribuire all'immobile:

$$(\text{€ } 68.000,00 + \text{€ } 74.666,66) / 2 = \text{€ } 71.333,33$$

Da tale importo si sottraggono

le spese per le regolarizzazioni catastali pari a € 550,00,

le spese per le regolarizzazioni urbanistiche pari a €2.124,80 + € 237,86 = € 2.362,66

le spese per le rimozioni pari a € 150,00

$$\text{€ } 71.333,33 - \text{€ } 550,00 - \text{€ } 2.362,66 - \text{€ } 150,00 = \text{€ } 68.270,67$$

Il più probabile valore dell'appartamento oggetto della stima è pari a:

$$\text{€ } 68.270,67 \text{ (euro sessantottomiladuecentosettanta/67)}$$

Quesito 10: *"...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;"*

L'immobile è stato pignorato per intero.

Quesito 11: *"...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;"*

Non sono stati pignorati usufrutti, diritti di superficie o nude proprietà.

CONCLUSIONI

La sottoscritta ritiene con la presente di avere espletato nel migliore dei modi l'incarico affidatole e nel ringraziare la S.V. ill.ma per la fiducia accordatale, conclude che il valore complessivo del bene

pignorato è pari a € 68.270,67 (euro sessantottomiladuecentosettanta/67)



SIRACUSA, 21 maggio 2024



L'ESPERTO INCARICATO

dott. arch. Lucia Sgandurra



ALLEGATI

- all. n°1** – Decreto di nomina esperto e verbale di giuramento;
- all. n°2** – Comunicazioni inizio operazioni peritali e verbali di sopralluogo
- all. n°3** – Documentazione catastale;
- all. n°4** – Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa;
- all. n°5** – Copia delle Concessioni edilizie e dell'autorizzazione di abitabilità;
- all. n°6** – Documentazione fotografica;
- all. n°7** – Stralcio P.R.G.;
- all. n°8** – Attestazione di Prestazione Energetica e libretto d'impianto;
- all. n°9** – Esito Ricorso al Consiglio di Giustizia Amministrativa Reg. Siciliana
- all. n°10** – Titoli di proprietà