

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. FABIO FAZIO

Via Adige n° 6

96100 SIRACUSA

Tel e Fax. 0931/68651

E mail: f.fazio@studiotecnicofazio.it

PEC: fabio.fazio@ordineingegnerisiracusa.it

Sito web: www.studiotecnicofazio.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESEC. IMMOBILIARE N° 249/2019 R.G.E.

**Italfondario S.p.A. n.q. di procuratrice di Intesa San
Paolo S.p.A.
contro
Scirè Giuseppe**

Giudice Delegato

Dott.ssa Cultrera Concita

**Relazione di Perizia Tecnico-Estimativa dell'unità
immobiliare sita a Siracusa in Via Teofane n. 1 scala A
piano terzo interno 6**



RELAZIONE DI STIMA

Il Perito Estimatore
Dott. Ing. Fabio Fazio

Siracusa lì, 25/01/2020

Revisione 0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE

1	PREMESSA	Pag. 3
2	SVOLGIMENTO DEL SOPRALLUOGO	Pag. 9
3	DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA	Pag. 10
4	RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO	Pag. 12
5	CONCLUSIONI	Pag. 46

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI

ALLEGATO 1:	Lettera di richiesta di documentazione e accesso agli atti trasmessa al Comune di Siracusa in data 05/11/2019;	Pag. 47
ALLEGATO 2:	Visura catasto unità immobiliare e box auto;	Pag. 49
ALLEGATO 3:	Estratti di mappa catastale (Agenzia del Territorio) e del PRG Comune di Siracusa;	Pag. 55
ALLEGATO 4:	Planimetria catastale dell'appartamento (Sub. 14);	Pag. 57
ALLEGATO 5:	Planimetria catastale del garage (Sub 8);	Pag. 58
ALLEGATO 6:	Elaborato planimetrico;	Pag. 59
ALLEGATO 7:	Comunicazione inizio operazioni peritali del 19/12/2019 da parte del Custode Avv. Valeria Campisi;	Pag. 65
ALLEGATO 8:	Verbale di sopralluogo del 19/12/2019;	Pag. 66
ALLEGATO 9:	Concessione Edilizia n. 38EEP del 16/08/1999 rilasciato dal Comune di Siracusa e variante aut. N. 4189 bis pratica edilizia n. 3771/C del 06/12/2002;	Pag. 73
ALLEGATO 10:	Planimetrie dell'immobile relative allo stato	Pag. 79

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

autorizzato con Concessione Edilizia 38EEP del
16/08/1999 e variante Aut. N. 4189 Bis pratica
edilizia n. 3771/C del 06/12/2002;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 11: Certificato di abitabilità relativo alla pratica Edilizia n. 38EEP prot. 0034564/Rg rilasciato dal Comune di Siracusa il 14/04/2004; Pag. 83

ALLEGATO 12: Verbale di Collaudo del fabbricato redatto dall'Arch. Lombardo Salvatore iscritto all'Ordine degli Architetti di Siracusa; Pag. 86

ALLEGATO 13: Convenzione per assegnazione terreno tra il Comune di Siracusa e la Coop. Casa Giovani 86 Pag. 89

ALLEGATO 14: Atto di provenienza del 24/10/2003 presso notaio Dott. Angelo Bellucci, Rep. 90483 e n. 20889 di raccolta e modifica del 29/11/2004 presso notaio Dott. Angelo Bellucci, Rep. 95677 e n. 21749 Pag. 123

ALLEGATO 15: Regolamento condominiale e tabelle millesimali Pag. 144

ALLEGATO 16: Attestato di Prestazione Energetica elaborata dal perito estimatore in data 28/01/2020 Pag. 178

ALLEGATO 17: Planimetrie elaborate dal perito Tav. 1, 2, 3, 4; Pag. 178

ALLEGATO 18: Report fotografico; Pag. 182

ALLEGATO 19: Informazioni richieste all'amministratore del Condominio; Pag. 199

ALLEGATO 20: Valutazione massimo costo di vendita del Comune di Siracusa; Pag. 200

ALLEGATO 21: Trasmissione alle parti della relazione di perizia; Pag. 201

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





1. **PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Fabio Fazio, nato a Catania il 01/04/1977 con Studio in Via Adige n. 6 a Siracusa, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa sez. "A" al n. 1759, avendo ricevuto incarico come perito estimatore dal G.I. Dott.ssa Cultrera Concita con regolare nomina del 24/10/2019, ed avendo accettato l'incarico telematicamente, si pregia di redigere la presente perizia di stima dell'immobile oggetto di pignoramento promosso dalla Italfondario S.p.A. n.q. di Procuratrice di Intesa San Paolo S.p.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Sebastiano Di Luciano, nei confronti del Sig. Scire Giuseppe.

Mandato

I 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 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, a mezzo posta, email o fax, l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;
- 3) **PROVVEDA** l'esperto:
 - I. All'identificazione dei beni oggetto di 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 relazione;



III. Alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e realizzando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi;

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, eventuali numeri interni, dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni);

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

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 affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. l'individuazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

V. l'individuazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

eventuale specificazione:

i. 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. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

VI. la verifica della regolarità edilizia ed 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 od edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso d'impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratto i costi di sanatorie o eventuale riduzione di ripristino nel caso di abuso non sanabile; 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;



VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del D. Lgs. 192/05, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con l'esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del D.Lgs 192/05: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettera b e c del D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) 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 non risultano compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del DPR 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 di impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; 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;*
- i criteri di stima utilizzati;*
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;*
- gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);*
- il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;*

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 o le generalità dell'usufruttuario e 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 del bene.

6) **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16bis del D.L. 179/2012 almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza;

7) **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore, a mezzo posta elettronica certificata per le parti costituite e a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento alle parti non costituite, invitandoli a fargli pervenire, entro venticinque giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto entro dieci giorni prima dell'udienza depositerà breve relazione scritta contenente valutazioni e osservazioni sui rilievi di parte e comparirà altresì all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver provveduto 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;
- 9) **RIFERISCA** inoltre al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà, da motivarsi specificatamente per iscritto, di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

In osservanza a tali quesiti il perito ha dato seguito all'incarico conferitogli, controllando la completezza della documentazione fornitagli dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa (ai sensi dell'art. 567, comma 2 del c.p.c.).

Nel frattempo il perito ha inviato in data 05/11/2019 una nota all'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, ufficio urbanistica (Allegato 1), chiedendo informazioni in riferimento alla situazione urbanistica degli immobili oggetto di procedura esecutiva, consistenti in:

- 1) Abitazione di tipo economico in Siracusa (SR) Via Teofane n. 1, scala A interno 6 piano terzo, in catasto foglio 26 part. 2649 sub 14;
- 2) Autorimessa in Siracusa (SR) Via A. Teofane n. 1, scala A, in catasto foglio 26 part. 2649 sub 8.

In particolare venivano chieste informazioni sull'esistenza o meno di atti autorizzativi, concessioni e/o autorizzazioni edilizie, inoltre veniva chiesto l'accesso ai predetti atti e altre eventuali comunicazioni successive al loro rilascio.

Contestualmente, lo scrivente perito, ha provveduto a reperire personalmente presso gli Uffici del Catasto la visura aggiornata alla data del 03/11/2019 (Allegato 2), lo stralcio planimetrico catastale della zona (Allegato 3) e le planimetrie catastali in atti presso l'Ufficio del Territorio e l'elaborato planimetrico (Allegato 4, 5 e 6).



2- SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, in attesa di effettuare un primo accesso agli atti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, ha ritenuto opportuno effettuare un sopralluogo nell'immobile come comunicato dal Custode Avv. Valeria Campisi (Allegato 7), per giorno 19/12/2019 alle ore 10.00.

Nel corso delle indagini è stato redatto un verbale di sopralluogo (Allegato 8), effettuando un attento rilievo tecnico degli immobili ed eseguendo un accurato report fotografico (Allegato 18). Per meglio intuire le foto riportate l'allegato 18 presenta due piante con indicati gli ambienti e i punti di ripresa delle immagini. Dai sopralluoghi effettuati lo scrivente CTU può esporre quanto oggetto del mandato.



3 DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA

Il bene immobile oggetto della presente valutazione, come da oggetto dell'incarico, è rappresentato da un'abitazione di tipo economico in Siracusa (SR) Via Teofane n. 1, scala A interno 6 piano terzo, in catasto foglio 26 part. 2649 sub 14 e da un'autorimessa (box singolo) in Siracusa (SR) via Teofane n. 1, in catasto foglio 26 part. 2649 sub 8.

Il sottoscritto, al fine di poter procedere alla valutazione e poter adempiere a quanto richiesto ai punti del mandato ricevuto, ha provveduto, oltre ad effettuare un sopralluogo presso il bene immobile sopra citato, ad effettuare le indagini tecniche, consultando la seguente documentazione:

1. Planimetrie dell'immobile relative allo stato autorizzato con Concessione Edilizia 38EEP del 16/08/1999 e variante Aut. N. 4189 Bis pratica edilizia n. 3771/C del 06/12/2002 (Allegato 10);
2. Visure storiche Catasto Fabbricati (Allegato 2);
3. Estratti di mappa catastale (Agenzia del Territorio) e del PRG del Comune di Siracusa (Allegato 3);
4. Planimetria catastale del fabbricato (allegato 4 e 5) ed elaborato planimetrico (Allegato 6);
5. Concessione Edilizia n. 38EEP del 16/08/1999 rilasciato dal Comune di Siracusa e variante aut. N. 4189 bis pratica edilizia n. 3771/C del 06/12/2002 (Allegato 9);
6. Certificato di agibilità relativo alla pratica Edilizia n. 38EEP prot. 0034564/Rg rilasciato dal Comune di Siracusa il 14/04/2004 (Allegato 11);
7. Verbale di Collaudo del fabbricato redatto dall'Arch. Lombardo Salvatore iscritto all'Ordine degli Architetti di Siracusa (Allegato 12);
8. Convenzione Urbanistica tra il Comune di Siracusa e la Cooperativa Edilizia Casa Giovani 86 a r.l. per la concessione e regolarizzazione del diritto di superficie del 26/11/1988 Rep. n. 66118 racc. n. 17011 (Allegato 13);
9. Atto di provenienza del 24/10/2003 presso notaio Dott. Angelo Bellucci, Rep. 90483 e n. 20889 di raccolta e modifica del 29/11/2004 presso notaio Dott. Angelo Bellucci, Rep. 95677 e n. 21749 (Allegato 14);
10. Regolamento condominiale e tabelle millesimali (Allegato 15).





ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto ha quindi rilevato i dati tecnici essenziali e la consistenza dell'immobile con l'ausilio della sopra citata documentazione potendo così redigere la presente relazione, elaborare le planimetrie per l'individuazione del lotto e degli eventuali abusi riscontrati (Allegato 17) e completando il tutto con un report fotografico (Allegato 18).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



4 **RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopralluoghi effettuati e dello studio dei fascicoli, può rispondere ai quesiti posti dalla S.V. nello stesso ordine in cui gli sono stati proposti nell'ordinanza del 24/10/2019:

I 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 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, a mezzo posta, email o fax, l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;
- 3) PROVVEDA** l'esperto:
 - I. all'identificazione dei beni oggetto di 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 relazione;
 - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e realizzando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi;

I beni pignorati sono stati individuati inizialmente nel fascicolo d'ufficio già in possesso del Tribunale di Siracusa.

Nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998, prodotta dal Notaio dott.ssa Maria Pantaleone Balice con data 8 ottobre 2019, sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni dell'ultimo ventennio:

- **ATTO DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO:** Al solo suddetto Sig. Scirè Giuseppe, gli immobili di cui sopra erano pervenuti per atto di assegnazione di alloggio del 24/10/2003 in notaio Angelo Bellucci, Rep. 90483 Raccolta n. 20889, trascritto il 31/10/2003 ai n. 19396/14146, da potere di Casa Giovani 86 Soc. Coop. Edilizia a r.l. con sede in Siracusa e rettifica del 29/11/2004 in notaio Angelo Bellucci, Rep.

95677 Raccolta n. 21749, trascritto il 21/12/2004 ai n. 30774/19272 (Allegato 13).

- **ATTO DI CESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE:** Alla predetta società Casa Giovani 86 Soc. Coop. Edilizia a r.l., il diritto di superficie del terreno su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto, era pervenuto giusto atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 26/11/1998 in notaio Angelo Bellucci, trascritto il 01/12/1998 ai nn. 15515/12433, da potere del Comune di Siracusa, e successive rettifiche in notaio Angelo Bellucci del 27/06/2000 trascritta il 30/06/2000 ai nn. 9735/7457 e del 01/12/2000 trascritta il 07/12/2000 ai nn. 18177/14106, per una più esatta identificazione catastale dell'area ceduta.
- **ISCRIZIONE N. 19/5 del 02/01/2001** nascente da atto di mutuo del 29/12/2000 in notar Angelo Bellucci, a favore di Sanpaolo IMI S.p.A. sede Torino Piazza S. Carlo 156, contro Cooperativa Edilizia Casa Giovani 86 a r.l. con sede a Siracusa, mutuo di Lire 5.920.000.000, durata 20 anni, ipoteca di Lire 11.840.000.000 su:
 - 1) Proprietà superficiaria di fabbricato in corso di costruzione in Siracusa, località Pizzuta, sorgente su area in catasto Foglio 26 Part. 2395 di are 24, 57 e part. 2488 di are 75,68.

N.B. Con annotazione n. 18708/2005 del 23/10/2003 detto mutuo è stato frazionato e agli immobili in oggetto è stata assegnata la quota di euro 82.633,10 e ipoteca di Euro 165.266,20.
- **TRASCRIZIONE N. 16913/13350 del 23/09/2019:** nascente da pignoramento n. 1774 del 02/07/2013 Tribunale Civile di Siracusa, a favore di Intesa San Paolo sede di Torino C.F. 00799960158, contro Scirè Giuseppe nato a Siracusa 16/06/1967 su:

abitazione di tipo economico in Siracusa (SR) Via Teofane n. 1, scala A piano terzo, in catasto foglio 26 part. 2649 sub 14 e da un'autorimessa (box singolo) in Siracusa (SR) via Teofane n. 1, in catasto foglio 26 part. 2649 sub 8.



Dalla visura catastale effettuata in data 03/11/2019 (Allegati 2, 3, 4, 6) è stata verificata la rispondenza del bene censito con quella oggetto di pignoramento presente nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale.

Dalla documentazione catastale risulta:

- Appartamento di tipo economico sito a Siracusa in Via Teofane n. 1, scala A interno 6 piano terzo, in catasto Foglio 26 Part. 2649 Sub 14, Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 6,5 vani Rendita Euro 604,25;
- Box auto (autorimessa) sito a Siracusa in Via Via Teofane n. 1 Foglio 26 Part. 2649 Sub 8 categoria C/6 Classe 4 Consistenza 25 mq Rendita Euro 151,06.

Detti beni risultano catastalmente intestati a:

- Comune di Siracusa C.F. 80001010893 per la proprietà dell'area 1/1;
- Reale Lucia nata a Catania 17/09/1974 per la proprietà superficiale per $\frac{1}{2}$;
- Scirè Giuseppe nato a Siracusa 16/06/1967 per la proprietà superficiale per $\frac{1}{2}$.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un complesso edilizio costituito da sei edifici, di cui due a pianta rettangolare e di questi uno a quattro elevazioni fuori terra con n° 6 garages a piano terra e sei appartamenti ai piani superiori (due al piano primo, due al piano secondo e due al piano terzo), ed il secondo con n° 7 garages al piano terra e sette appartamenti ai piani superiori (due al piano primo, due al piano secondo, due al piano terzo e uno al piano quarto).

Gli altri quattro edifici hanno pianta spezzata costituita da due corpi quasi quadrati raccordati con un corpo curvo nel quale è ricavato il vano scala con il pianerottolo di piano. Tali edifici comprendono sei garages al piano terra e sei appartamenti negli altri tre piani in elevazione. Tutti gli edifici terminano con un piano sottotetto e copertura a falde inclinate.





Il complesso è edificato sul lotto di terreno edificabile sito in Siracusa nel Comparto C (zona di completamento) in Contrada Pizzuta (oggi Via Teofane n. 1) estesa per 18.516 m² di cui m² 10.043 di pertinenza e di sedime del fabbricato, m² 3.131 per viabilità di comparto e m² 5.342 per parcheggi e servizi. La porzione di terreno esteso per m² 18.516 destinata a costruzione fu distinta in catasto di Siracusa alle part. 1505, 1230, 1228, 2206 del foglio 26.

L'unità immobiliare del Sig. Scirè Giuseppe si trova nella palazzina a base rettangolare di tre elevazioni fuori terra e precisamente alla Scala A, al terzo piano interno 6, confinante a nord con vano scala, mentre gli altri lati attraverso i balconi si affaccia sull'area condominiale.

Il box auto è situato al piano terra contraddistinto con il numero interno 19 confinante su due lati con i box assegnati ad altri condomini e sul terzo lato con il vano scala condominiale.

L'unità immobiliare ad uso residenziale sito al piano terzo e il box auto sito al piano terra a servizio di autorimessa coperta destinata all'uso dell'assegnatario dell'unità immobiliare stessa, ai fini della presente perizia di stima formano un unico **lotto di vendita**.



RELAZIONE DI STIMA DEI BENI OGGETTO DI
PIGNORAMENTO
LOTTO N. 1

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, eventuali numeri interni, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni);

I beni oggetto di pignoramento sono così individuati:

- Appartamento di tipo economico sito a Siracusa in Via Teofane n. 1 piano terzo scala A interno 6;
- Box auto (autorimessa) sito a Siracusa in Via Teofane n. 1 piano terra interno 19.

Il complesso è edificato sul lotto di terreno edificabile sito in Siracusa nel Comparto C (zona di completamento) in Contrada Pizzuta (oggi Via Teofane n. 1) esteso per 18.516 m² di cui m² 10.043 di pertinenza e di sedime del fabbricato, m² 3.131 per viabilità di comparto e m² 5.342 per parcheggi e servizi. La porzione di terreno estesa per m² 18.516 destinata a costruzione fu distinta in catasto di Siracusa alle part. 1505, 1230, 1228, 2206 del foglio 26.

In tale lotto i beni oggetto di pignoramento sono così distinti:

EDIFICIO	Estremi	Classe	Consistenza	Rendita
Appartamento di tipo economico (A/3)	F. 26 Part. 2649 Sub 14	3	6,5 vani	€ 604,25
Box auto (Autorimessa) (C/6)	F. 26 Part. 2649 Sub 8	4	25 mq	€ 151,06

L'unità immobiliare del Sig. Scirè Giuseppe si trova nella palazzina a base rettangolare di quattro elevazioni fuori terra e precisamente alla Scala A, al terzo piano interno 6, confinante a nord con vano scala, mentre gli altri lati attraverso i balconi si affaccia sull'area condominiale.

L'unità immobiliare è composta complessivamente da 6,5 vani e nello specifico da 5 vani utili (Soggiorno, cucina, pranzo, camera 1, camera 2) e da n. 4 vani accessori (ripostiglio, corridoio, bagno 1 e bagno 2) (Allegato 17 tav. n. 1).

Sul prospetto esterno di est e ovest sono presenti due balconi che rientrano tra le pertinenze di ornamento.

La distribuzione degli spazi interni è visibile nella piantina allegata.

Il box auto è situato al piano terra contraddistinto con il numero interno 19 confinante su due lati con i box assegnati ad altri condomini e sul terzo lato con il vano scala condominiale.

La distribuzione dello spazio interno è visibile nella piantina allegata (Allegato 17 Tav. n. 2).

Il complesso edilizio è organizzato in condominio, munito di apposito regolamento condominiale (Allegato 15) ed amministrato dal Dott. Fortuna Angelo. Dalle informazioni raccolte dal regolamento condominiale si può affermare che, sono di proprietà ed uso comune e indivisibile a tutto il condominio: l'area libera di tutto il condominio, la pensilina sita all'ingresso di Via Teofane n. 1 e tutto quanto ad essa annesso e cioè: pulsantiera dei citofoni con i nominativi di tutti i condomini nonché il cancelletto d'ingresso, il cancello carraio elettrico per l'accesso degli automezzi, la rete di fognatura che raccoglie le acque di rifiuto dei fabbricati raggiungendo quindi la fogna generale comunale, le condutture: elettriche, dei citofoni e dell'acqua fino alla diramazione dei singoli locali annessi nelle varie scale degli immobili, l'impianto di illuminazione dei giardini e dei viali interni, la recinzione esterna del complesso condominiale, gli immobili adibiti ad autoclave, ogni altro bene che non risulti ad alcun titolo di proprietà individuale o di pertinenza dei singoli fabbricati, area condominiale coperta del quarto piano della scala A.

Risultano di proprietà dei condomini del fabbricato di ciascuna scala: l'area su cui sorge il fabbricato, le fondazioni del fabbricato, la gabbia di cemento armato, i muri di tamponamento perimetrale, i cornicioni, i tubi di scarico delle acque e materie di rifiuto a partire dal piede del fabbricato sino alle diramazioni delle



singole proprietà, i portoni, l'atrio ed i relativi muri d'ambito, il vano della scala e relativi muri d'ambito, le rampe ed i pianerottoli, i vani di corsa dell'ascensore ed il locale del relativo macchinario, l'ascensore ed il relativo macchinario, i locali di passaggio e di disimpegno all'interno del fabbricato non assegnati in proprietà individuale, gli impianti di illuminazione delle scale e dei locali comuni, le antenne televisive comuni, il locale adibito ai contatori della luce elettrica per ogni scala, i contenitori in ferro lamierato predisposti sotto ogni scala contenenti i contatori del gas, ogni altro bene che non risulti di alcun titolo di proprietà individuale e dell'intero condominio.

Risultano di proprietà dei condomini parziale ed esclusiva: i muri interni non maestri che dividono gli appartamenti sono di proprietà comune dei proprietari degli appartamenti stessi, così i solai che dividono i piani, per le spese ad essi inerenti valgono le disposizioni dell'art. 1125 del C.C., i balconi, i terrazzini, le serrande, le finestre sono di proprietà particolare dei singoli condomini, con l'obbligo, però, di attenersi alle deliberazioni dell'Assemblea circa la loro conservazione e manutenzione, in perfetta uniformità di consistenza ed estetica a proprie spese.

Il regolamento condominiale all'art. 16 riporta l'elenco dei divieti, tra cui si riporta il divieto assoluto di destinare gli alloggi e dei locali di tutti ad uso di ufficio pubblico, di sanatorio, di ambulatorio, di esercizio di locanda, di pensione anche a carattere familiare, ad albergo, di scuole (compreso quello di musica, di canto o di ballo), di associazioni di ogni genere (sportive, sindacali, politiche, etc), ed in genere a qualsiasi altro uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contrario all'igiene ed al decoro dell'edificio. L'elenco completo dei divieti come tutto il regolamento condominiale è allegato alla presente relazione (Allegato 15).

Dalle informazioni raccolte dalle tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale (Allegato 15) i millesimi relativi alla proprietà oggetto di esecuzione immobiliare sono:





Tabella A: Ripartizione delle spese necessarie per la manutenzione delle parti comuni della Cooperativa:

- Millesimi appartamento: 22,059
- Millesimi Garage: 6,473

Tabella A1: Ripartizione delle spese necessarie per la manutenzione delle parti comuni di ogni singola scala:

- Millesimi appartamento: 134,583
- Millesimi Garage: 39,468

Tabella B: Ripartizione delle spese necessarie per la manutenzione dell'ascensore ed autoclave:

- Millesimi appartamento: 199,908

Tabella C: Ripartizione delle spese necessarie per la manutenzione degli autoclavi:

- Millesimi appartamento: 140,523



II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

Il bene oggetto di pignoramento si trova a Siracusa in Via Teofane n. 1 nella zona denominata C.da Pizzuta. Il quartiere è sorto intorno agli anni novanta, si presenta come un vistoso esempio di quartiere dormitorio con le difficoltà classiche di una realtà periferica.

Negli ultimi anni al fine di eliminare errori che hanno portato a definire la zona come un “quartiere dormitorio” è sorto un progetto di riqualificazione urbana, che ha determinato la nascita di servizi e attività commerciali, favorendo in tal senso la nascita di centri commerciali e scuole.

Dal punto di vista edilizio l'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un complesso edilizio costituito da sei edifici, di cui due a pianta rettangolare e di questi uno a quattro elevazioni fuori terra con n° 6 garages a piano terra e sei appartamenti ai piani superiori (due al piano primo, due al piano secondo e due al piano terzo), ed il secondo con sette garages al piano terra e sette appartamenti ai piani superiori (due al piano primo, due al piano secondo, due al piano terzo e uno al piano quarto).

L'unità immobiliare del Sig. Scirè Giuseppe si trova nella palazzina a base rettangolare di quattro elevazioni fuori terra e precisamente alla Scala A, al terzo piano interno 6, confinante a nord con il vano scala, mentre gli altri lati attraverso i balconi si affaccia sull'area condominiale.

Il complesso edilizio insiste su un lotto di terreno di 10.043 m², interamente recintato al quale si accede da Via Teofane n. 1. L'accesso al cortile condominiale avviene per mezzo di un cancello automatizzato per l'ingresso degli automezzi, mentre l'ingresso pedonale avviene per mezzo di un attiguo cancelletto sempre da Via Teofane n. 1. All'esterno del cancello e nei pressi dei portoni interni degli edifici è presente l'impianto citofonico.

Il cortile condominiale si presenta per gran parte asfaltato, dove sono stati realizzati dei posteggi auto per i proprietari del condominio stesso, e la rimanente parte destinata a verde.



Dal punto di vista strutturale l'edificio è costituito da strutture del tipo intelaiato con travi e pilastri in c.a., fondati su travi rovesce in c.a. I telai formano, sia in elevazione che in fondazione, maglie chiuse. I solai sono del tipo in laterocemento. L'edificio a pianta rettangolare (tra cui la scala A) comprende n. 26 pilastri oltre un nucleo sismico per la gabbia ascensore. Le travi a i vari piani, per tutti gli edifici, sono in parte a spessore di solaio ed in parte ribassate. Ogni edificio si presenta con vano scala al centro e sottotetto con copertura a falde inclinate. In ciascun vano scale è inoltre presente l'ascensore.

Le tamponature esterne sono realizzate in doppio tavolato di mattone forato di 8 cm con intercapedine d'aria, con uno strato esterno di isolante di polistirene di circa 4 cm, per uno spessore complessivo finito di circa 36 cm, intonacate a civile e complete di finitura.

Gli infissi esterni sono eseguiti con telaio monoblocco in acciaio zincato presso piegato e con finestratura con telaio in alluminio anodizzato, vetrocamere da 4/8/4 mm ed avvolgibili in plastica dura.

L'unità immobiliare ha i seguenti vani (Vedi Allegato 17 Tav. n. 2):

1	Soggiorno Superficie netta 45,80 m ²
2	Sala pranzo Superficie netta 18,18 m ²
3	Cucina Superficie netta 6,53 m ²
4	Camera 1 Superficie netta 10,00 m ²
5	Camera 2 Superficie netta 16,60 m ²
6	Bagno Superficie netta 7,70 m ²
7	Lavanderia Superficie netta 4,60 m ²
8	Corridoio Superficie netta 6,80 m ²
9	Ripostiglio Superficie netta 2,34 m ²

L'unità immobiliare delle dimensioni 13,30 x 12,00 mt, di superficie utile di circa 118 mq ed altezza utile è di 2,88 m.

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di gres, le pareti sono intonacate a civile e finite con idropittura.

I bagni sono realizzati con pavimenti in gres e sulle pareti sono presenti piastrelle per un'altezza superiore a 2 mt.

La cucina è realizzata con pavimentazione in gres e sulle pareti sono presenti piastrelle per un'altezza superiore a 2 mt.

Il Bagno è dotato di Lavabo, wc, bidet e vasca, mentre la lavanderia è munita di wc, bidet, pila e doccia.

Dal punto di vista delle rifiniture civili l'immobile è da ritenersi completo e tutti gli ambienti principali ed accessori risultano ampiamente illuminati e aerati.

I locali presentano inoltre le seguenti opere di finitura: intonacatura e pitturazione di pareti e soffitti, pavimentazione in gres, porte interne in legno tamburato, porta d'ingresso di tipo blindato, impianto elettrico sottotraccia, impianto di condizionamento autonomo formato da radiatori e caldaia a metano (non funzionante), infissi esterni in alluminio verniciato con vetro camera 4/8/4, pezzi sanitari in ceramica maiolicata, impianto citofonico, impianto antenna centralizzata. L'impianto fisso di climatizzazione invernale, pur essendo presenti i radiatori e tutte le tubazioni di collegamento con la caldaia a metano non è funzionante in quanto in base a quanto ha dichiarato la Sig.ra Reale il giorno del sopralluogo e a quanto ha verificato lo scrivente perito, al posto della caldaia ha installato uno scaldacqua a metano utilizzato solo per la produzione di acqua calda sanitaria. Non è presente nessun impianto fisso di climatizzazione estiva. Per la produzione di acqua calda sanitaria è anche presente un boiler elettrico installato nella lavanderia.

I balconi esterni sono pavimentati in gres e dotati di parapetto realizzato con ringhiera in muratura.

Le condizioni manutentive interne dell'immobile ed esterne del condominio sono complessivamente buone, tali da non richiedere interventi di manutenzione straordinaria.

L'immobile risulta allacciato alla rete pubblica di distribuzione di energia elettrica, all'acquedotto e alla rete fognaria comunale. L'immobile risulta inoltre collegato a rete di distribuzione del gas metano e risulta provvisto di connessione telefonica fissa.

Sono presenti le seguenti pertinenze di ornamento comunicanti direttamente con l'unità immobiliare:

1	Balcone 1
---	-----------



2	Balcone 2
---	-----------

E' presente la seguente pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare:

1	Box auto sita al piano terra Superficie netta 24,00 m ²
---	--

Il box auto è situato al piano terra all'interno 19 a cui si accede esclusivamente dall'esterno attraverso una basculante metallica.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle n gres, le pareti risultano tinteggiati con idropittura lavabile. Il locale risulta allacciato alla rete di distribuzione di energia elettrica.

Le condizioni manutentive interne del box sono complessivamente buone.

La superficie utile del box è di 24,00 mq mentre l'altezza utile è di 3,50 mt.

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Siracusa è stato trovato il certificato di collaudo dell'edificio redatto dall'Arch. Lombardo Salvatore iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa redatto in data 09/04/2002 dai quali sono state tratte le caratteristiche strutturali del manufatto appena esposte (Allegato 12).

Si passa infine ad elencare lo stato degli impianti dell'edificio:

Impianto elettrico

L'unità immobiliare dal punto di vista elettrico risulta allacciato alla rete di distribuzione pubblica di energia elettrica.

Nel locale ingresso è presente il quadro elettrico generale, formato da n. 1 interruttore magnetotermico differenziale con corrente I_n 16A ed elemento differenziale di I_{dn} 0,03 A che funge da interruttore generale e n. 2 interruttori magnetotermici con corrente I_n 16 A per il sezionamento dei vari impianti (circuiti luce e prese).

L'impianto elettrico, da un sopralluogo visivo, risulta essere stato realizzato conformemente alle vigenti disposizioni di legge.

Nel box auto è presente un interruttore magnetotermico differenziale con corrente I_n 10A ed elemento differenziale di I_{dn} 0,03 A per l'alimentazione di una presa e di una plafoniera.

Il resto dell'impianto elettrico, da un sopralluogo visivo, risulta essere stato realizzato conformemente alle vigenti disposizioni di legge.

Al fine di poter utilizzare l'impianto in sicurezza sarebbe opportuno reperire e/o produrre ex novo la seguente documentazione:

- 1) Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi del DM 37/08 redatto dall'impresa installatrice o in assenza, dichiarazione di rispondenza redatta da professionista abilitato.

Impianto idrico-sanitario

L'unità immobiliare dal punto di vista idrico-sanitario risulta allacciato all'acquedotto comunale ed alla rete fognaria comunale.

L'impianto idrico-sanitario, da un sopralluogo visivo, risulta essere stato realizzato conformemente alle vigenti disposizioni di legge.

Impianto climatizzazione invernale

L'unità immobiliare dal punto di vista della climatizzazione invernale appare completo, in quanto in ogni ambiente sono installati i radiatori che risultano collegati, attraverso le tubazioni sottotraccia del tipo isolato, con la caldaia che è posta nel balcone della cucina.

Tale caldaia si presenta obsoleta e non funzionante.

Nel soggiorno è presente un termostato che permette la regolazione della temperatura ambientale quando l'impianto termico è in funzione.

L'impianto termico, a meno della caldaia, da un sopralluogo visivo, risulta essere stato realizzato conformemente alle vigenti disposizioni di legge.

Al fine di poter utilizzare l'impianto in sicurezza sarebbe opportuno reperire e/o produrre ex novo la seguente documentazione:

- 1) Sostituzione della caldaia;



- 2) Dichiarazione di conformità dell'impianto di climatizzazione invernale ai sensi del DM 37/08 redatto dall'impresa installatrice a seguito dell'installazione della caldaia e della revisione di tutto l'impianto.

Impianto gas

L'unità immobiliare risulta allacciata alla rete cittadina del gas metano, utilizzato per l'alimentazione della caldaia e per gli usi della cucina.

L'impianto di adduzione del gas dal contatore alle utenze, da un sopralluogo visivo, risulta essere stato realizzato conformemente alle vigenti disposizioni di legge.

Al fine di poter utilizzare l'impianto in sicurezza sarebbe opportuno reperire e/o produrre ex novo la seguente documentazione:

- 1) Dichiarazione di conformità dell'impianto di adduzione gas ai sensi del DM 37/08 redatto dall'impresa installatrice o in assenza, dichiarazione di rispondenza redatta da professionista abilitato.

Stima dei costi per redazione documentazione

Il calcolo delle spese, dai conteggi effettuati dal sottoscritto, può quantificarsi forfettariamente nel seguente modo:

- | | | |
|---|--|------------|
| 1 | Sostituzione della caldaia e revisione di tutto l'impianto di climatizzazione invernale con rilascio di dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/08, compreso di progetto di dimensionamento | € 2.500,00 |
| 2 | Redazione della dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico, elettronico, idrico e di scarico e gas ai sensi del DM 37/08 redatta da un professionista abilitato | € 1.500,00 |

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 affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

In base alle visure ipotecarie effettuate e alla documentazione riscontrata l'unità immobiliare e le relative pertinenze risultano di proprietà del Sig. Scirè Giuseppe nato a Siracusa il 16/06/1967 C.F. SCR GPP 67H16I754K (Allegato 14), precedentemente coniugato in regime di comunione di beni con la Sig.ra Reale Lucia nata a Catania il 17/09/1975 C.F. RLELCU74P57C351U dal 22/10/2003, successivamente in data 16/02/2009 i coniugi si separano.

I beni oggetto di pignoramento risultano occupati dalla Sig.ra Reale Lucia e dalla figlia minore, tramite assegnazione del Giudice nel decreto di Omologazione n. 170/2009.

La Sig.ra Reale durante il sopralluogo ha dichiarato (Allegato 8) di essere proprietaria al 50% del bene pignorato.

Dalle ricerche effettuate l'atto di assegnazione dell'alloggio risale al 24/10/2003, successiva alla data di matrimonio dello Scirè con la Reale in regime di comunione dei beni.

IV. l'individuazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

Dalle informazioni raccolte dalla Sig.ra Reale il giorno del sopralluogo (Allegato 8), dall'analisi della documentazione in atti e dalla comunicazione ricevuta dall'Amministratore del condominio (Allegato 19) non sono state individuate formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene.



Per quanto riguarda vincoli di natura condominiale, dalla convenzione stipulata in data 26/11/1988 (Rep. n. 66118 e Racc. n. 17011 in notaio Angelo Bellucci) tra il Comune di Siracusa e la Cooperativa Casa Giovani 86 a r.l. con la quale concedeva il diritto di superficie sul terreno di pertinenza e di sedime del fabbricato, l'art. 7 indica che tale diritto di superficie è stipulato per la durata di anni 99 a partire dalla data di consegna dell'area. Tale diritto potrà essere rinnovato per altri 99 anni ai sensi dell'art. 10 a seguito della richiesta formulata almeno due anni prima della scadenza (Allegato 13).

Dall'art. 11 della medesima convenzione viene indicato che passata la prima alienazione (dalla cooperativa ai soci), dalla seconda in poi, il prezzo iniziale potrà essere rivalutata mediante aggiornamento biennale in relazione agli indici ISTAT tenendo conto dei coefficienti di deprezzamento che sono pari allo 0% entro cinque anni dalla data del certificato di abitabilità, all'1% dal sesto al venticinquesimo anno. A tale valore determinato potranno essere aggiunte le spese documentate non rivalutabili di manutenzione straordinaria affrontate nel decennio precedente.

Secondo l'art. 12 gli alloggi non possono essere alienati o locati entro i cinque anni decorrenti dalla data di stipula dell'atto di mutuo (ormai superati) e superati tali termini potranno essere trasferiti ai prezzi rivalutati secondo l'art. 11. Negli atti di trasferimento si dovrà annotare che l'acquirente è a conoscenza di tale convenzione.

Secondo l'articolo 13 comma c) l'eventuale canone base di locazione non potrà superare il 3,07% del prezzo definitivo di prima cessione e sarà revisionato ogni tre anni secondo gli indici ISTAT. Al comma d) viene indicato che la vendita dell'alloggio ad un prezzo superiore a quello massimo determinato secondo i criteri indicati comporterà l'applicazione di una penale pari a quaranta volte la differenza tra i due prezzi, mentre al comma f) in caso di locazione con canone superiore a quello previsto al punto c) comporterà una penale pari a quindici volte la differenza del canone percepito e di quello dovuto.

Al fine di indicare quali siano i prezzi massimi di vendita e di locazione indicati nella convenzione al fine di non incorrere in sanzioni, occorrerà procedere con la rivalutazione sia del prezzo di vendita che di quello di affitto utilizzando per l'uno l'indice ufficiale Istat dei costi di costruzione (indicato all'art. 11 della





convenzione) e per l'altro l'andamento del costo della vita dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (indicato all'art. 13 della convenzione), applicando inoltre al prezzo di vendita il coefficiente di deprezzamento indicato sempre all'art 11 del documento sopra citato. Dalla valutazione effettuata dall'Ufficio espropri del Comune di Siracusa (Allegato 20) il massimo prezzo di vendita per non incorrere in sanzioni alla data del 27/11/2019 è pari € 142.053,84; mentre relativamente al valore massimo del canone base di locazione da una valutazione effettuata dallo scrivente perito, utilizzando il sistema informatico di rivalutazione messo a disposizione dell'Istat per la rivalutazione del costo della vita dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati (FOI), a parere dello scrivente, il massimo costo di affitto si aggira intorno a € 373,28 mensili.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



V. *l'individuazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:
eventuale specificazione:*

- i. *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. *vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*
 - *iscrizioni;*
 - *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
 - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
 - *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
 - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

Dalle risultanze degli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa, in possesso del C.T.U., dalle informazioni raccolte dalla Sig.ra Reale Lucia e dall'amministratore del condominio si riportano di seguito:

I. **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

- Per domande giudiziali : **nessuno**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge : **nessuno**
- Altri pesi e limitazioni d'uso : vincolo su diritto di superficie e prezzo di vendita e/o locazione dell'immobile derivante dagli art. 7, 11, 12 e 13 della Convenzione del 26/11/1998 stipulata tra il Comune di Siracusa e la Cooperativa Casa Giovani 86 a r.l. (Allegato 13).

II. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- **ISCRIZIONE N. 19/5 del 02/01/2001** nascente da atto di mutuo del 29/12/2000 in notar Angelo Bellucci, a favore di Sanpaolo IMI S.p.A. sede Torino Piazza S. Carlo 156, contro Cooperativa Edilizia Casa Giovani 86 a r.l. con sede a Siracusa, mutuo di Lire 5.920.000.000, durata 20 anni, ipoteca di Lire 11.840.000.000 su:

1) Proprietà superficiaria di fabbricato in corso di costruzione in Siracusa, località Pizzuta, sorgente su area in catasto Foglio 26 Part. 2395 di are 24,57 e part. 2488 di are 75,68.

N.B. Con annotazione n. 18708/2005 del 23/10/2003 detto mutuo è stato frazionato e agli immobili in oggetto è stata assegnata la quota di euro 82.633,10 e ipoteca di Euro 165.266,20.

- **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- **TRASCRIZIONE N. 16913/13350 del 23/09/2019:** nascente da pignoramento n. 1774 del 02/07/2013 Tribunale Civile di Siracusa, a favore di Intesa San Paolo sede di Torino C.F. 00799960158, contro Scirè Giuseppe nato a Siracusa 16/06/1967 su:

abitazione di tipo economico in Siracusa (SR) Via Teofane n. 1, scala A piano terzo, in catasto foglio 26 part. 2649 sub 14 e da un'autorimessa (box singolo) in Siracusa (SR) via Teofane n. 1, in catasto foglio 26 part. 2649 sub 8.

III. Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(spese condominiali):** € 888,00 annuali
- **Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:** Informazione richiesta via mail in data 27/01/2020 all'Amministratore di Condominio Sig. Fortuna. A seguito di ripetute





ASTE
GIUDIZIARIE®

telefonate e sollecito, senza ricever risposta e, nuovamente via mail del 05/02/2020 (Allegato 19), lo scrivente CTU, non ricevendo risposta alle mail e alle ripetute telefonate fatte all'Amministratore, non può rispondere al quesito.

- **eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** Informazione

richiesta via mail in data 27/01/2020 all'Amministratore di Condominio Sig. Fortuna. A seguito di ripetute telefonate e sollecito, senza ricever risposta e, nuovamente via mail del 05/02/2020 (Allegato 19), lo scrivente CTU, non ricevendo risposta alle mail e alle ripetute telefonate fatte all'Amministratore, non può rispondere al quesito.

- **Informazioni aggiuntive:** Nessuna.

Lo scrivente CTU in merito alla mancata risposta da parte dell'Amministratore di Condominio Sig. Fortuna, non potendo rispondere ai quesiti posti circa le spese deliberate non scadute e quelle scadute e non pagate dal debitore, si rimette alle decisioni del Giudice.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



VI. la verifica della regolarità edilizia ed 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 terreno su cui è costruito il complesso edilizio ricade nella zona del PRG (Allegato 3) del Comune di Siracusa C6a. Sono le aree impegnate da Programma Costruttivo di Edilizia Economica e Popolare ai sensi dell'art. 136 della L.R. n. 25/93, approvati dalla Giunta Municipale e convalidati con Del. di C.C. n. 50/2001, approvati con Decreti Dirigenziali n. 253 del 30/5/2002, n. 528 del 24/7/2002 e n. 561 del 29/7/2002, n. 456 del 18/4/03, n. 457 del 18/4/03 e successivi da parte dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente. La maggior parte di tali aree è situata tra traversa la Pizzuta e Villaggio Miano.

Tutto ciò si riferisce al programma Costruttivo di Edilizia Economica e Popolare approvato da parte dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, cui si rimanda.

Le aree non assoggettate per qualsiasi causa a procedura d'esproprio entro il termine di validità dei programmi costruttivi di cui sopra, ovvero retrocesse per qualsiasi causa in favore dei precedenti proprietari, assumono – previa delibera ricognitiva adottata dal Consiglio Comunale – classificazione analoga a quella della destinazione urbanistica precedente l'approvazione del pertinente Programma costruttivo.

Situazione Urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, per il complesso edilizio in cui è presente l'unità immobiliare di che trattasi, sono state rilasciate le concessioni edilizie n. 38EEp pratica edilizia n. 2509/C 16/08/1999 e variante autorizzata al n. 4189Bis pratica n. 3771/C del 06/12/2002 rilasciata dal Sindaco di Siracusa (Allegato 9) con successivo certificato di abitabilità del 14/04/2004 (Allegato 11) per il complesso edilizio composto da n. 37 alloggi.

Per quanto riguarda il certificato di abitabilità reperito, lo scrivente perito ha notato che l'immobile indicato nel certificato risultava diverso dalla reale ubicazione, ossia Via Teofane n. 1.

Da una ricerca effettuata presso l'ufficio Abitabilità e l'ufficio statistica del Comune di Siracusa è emerso che in sede di rilascio di autorizzazione c'era stata





una sovrapposizione di pratiche di richiesta di abitabilità della medesima cooperativa che provocò l'errore dell'indirizzo. A seguito della segnalazione effettuata agli uffici preposti, in data 23/07/2015 il Settore Pianificazione ed Edilizia Privata ha effettuato la correzione del documento che risulta sostitutivo a quello attualmente in possesso agli atti dei condomini (Allegato 11).

Presso l'ufficio urbanistica sono state anche recuperate le planimetrie del piano terzo della scala A e del piano terra, oggetto di perizia di stima (Allegato 10).



VII. in caso di irregolarità urbanistica od edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso d impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratto i costi di sanatorie o eventuale riduzione di ripristino nel caso di abuso non sanabile; 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;

Durante il sopralluogo del 19/12/2019 sono state rilevate delle difformità rispetto ai progetti a corredo delle concessioni edilizie appena menzionate e alla planimetria catastale allegata alla presente relazione di stima (Allegato 5 e 10).

L'Allegato 17 Tavola n. 1, 2, 3 e 4 rappresentano graficamente lo stato di progetto autorizzato dagli organi competenti e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

Di seguito vengono riportati gli abusi edilizi rilevati durante il sopralluogo con l'indicazione della possibile sanabilità.

1) Diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento tra soggiorno, corridoio, camera 2 3 ripostiglio (Allegato 17 Tav. 1 e 2).

Eliminazione della difformità: Tale opera rientra nei parametri urbanistici ammissibili in quanto la modifica ai sensi dell'art. 3 c2 lett a della LR 16/16 è da ritenersi come opera di tipo interna senza aumento di superficie utile, aumento di cubatura e modifica dei prospetti esterni.

Dal punto di vista urbanistico in virtù dell'art 46 c5 del DPR 06/06/2001 n. 380 e dell'art 40 della L. 28/02/1985 n. 47, tali difformità potranno essere sanate ai sensi dell'art. 3 c2 lett a LR. 16/16 con successivo aggiornamento catastale.



Si fa presente che ai sensi del DPR 380/01, LR 16/16 ai fini del calcolo dell'oblazione, l'abuso, da quanto è stato possibile accertare, rientra nei casi di conformità agli strumenti urbanistici, per cui ai sensi dell'art. 3 c5 della LR 16/16 l'oblazione sarà di € 1.000,00.

Lo scrivente CTU rappresenta inoltre, che nell'elaborato planimetrico del fabbricato, in atti presso il catasto fabbricati, e precisamente relativamente al piano terzo, è presente un'inversione di rappresentazione tra il sub 13 e 14. L'unità immobiliare oggetto di perizia, in catasto al Foglio 26 Part. 2649 Sub. 14 e indicata nell'elaborato planimetrico con il sub 13.

Per il calcolo delle spese, dai conteggi effettuati dal sottoscritto possono quantificarsi forfettariamente nel seguente modo:

- Spese per redazione di documentazione per la comunicazione degli abusi rilevati, compresi di oblazione, spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese del tecnico progettista incaricato e aggiornamento catastale € 2.500,00



VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del D. Lgs. 192/05, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con l'esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del D.Lgs 192/05: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettera b e c del D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) 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 non risultano compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del DPR 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 di impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

In sede di sopralluogo del 19/12/2019 è stata chiesta l'esibizione dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o di Prestazione Energetica. La Sig.ra Reale Lucia Davide ha dichiarato di non esserne in possesso (Allegato 8).

Pertanto lo scrivente perito estimatore, in quanto Certificatore Energetico iscritto all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici della Sicilia al n. 2591, ha effettuato tutte le misurazioni e rilevazioni del caso per poter elaborare l'attestato ai sensi del D.Lgs 192/05 e s.m.i. ed allegarlo alla presente relazione di stima (Allegato 16).

I beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono due e precisamente l'unità immobiliare sita al terzo piano interno 6 e il box auto sito al piano terra interno 19.

Ai sensi del DM 26/06/2009 art. 3 comma 1 Allegato A punto 2, il box auto non rientra nella casistica di unità soggette a certificazione energetica. Pertanto si è proceduto alla certificazione della sola unità immobiliare che si allega alla presente relazione (Allegato 16).

Per la determinazione dell'EP_i, EP_e e EP_{ACS} è stato utilizzato il software Blumatica Energy 6.0 della Blumatica S.r.l. in possesso della certificazione CTI n. 53 del 19/02/2015.



Le norme utilizzate ai fini del calcolo sono state il D.Lgs 192/05 s.m.i., il DM 26/06/2009 e UNI TS 11300-1-2-3-4.

La modalità di calcolo utilizzata per la costruzione è stata quella da rilievo su edificio o standard ai sensi dell'Allegato A paragrafo 5.2 del DM 26/06/2009.



L'attestato di prestazione Energetica elaborato in data 28/01/2020 è stato trasmesso al CEFA catasto energetico dei fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana entro 15 giorni dalla data di emissione come da ricevuta allegata (Allegato 16).



IX. la valutazione dei beni indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);
- il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;

Si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo delle superfici commerciali, calcolate secondo le indicazioni di cui all'allegato "C" del D.P.R. 138/98.

A) Appartamento di tipo economico sito a Siracusa in Via Teofane n. 1 piano 3 scala A, Foglio 26 Part. 2649 Sub 14 Categoria A/3

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno	52,32	OVEST	1	32,69
2 Cucina	7,56	EST	1	28,07
3 Sala da pranzo	21,91	EST	1	12,18
4 Camera 1	13,12	EST	1	12,48
5 Camera 2	19,79	OVEST	1	18,90
6 Bagno	8,91	EST	1	8,19
7 Lavanderia	5,50	EST	1	5,46
8 Corridoio	7,49		1	9,23
9 Ripostiglio	3,00	SUD	1	2,73
10 Balcone 1	12,00	OVEST	0,3	3,60
11 Balcone 2	12,00	EST	0,3	3,60
SOMMANO	163,60			146,80

B) Box auto sito a Siracusa in Via Teofane n. 1 piano terra Foglio 26 Part. 2649 Sub 8 categoria C/6

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Box Auto	29,60	NORD	1	29609
SOMMANO	29,60			29,60

Per effettuare la stima dell'edificio si utilizzeranno due metodi: criterio di stima per valori comparativi e criterio di stima per capitalizzazione del reddito.

1) criterio di stima per valori comparativi

Tra i criteri più frequentemente adottati nella letteratura estimativa per la valutazione economica di un immobile quello più rispondente al caso in oggetto è rappresentato dal criterio di stima per valori comparativi: tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq), tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua: ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc.

A tale scopo è stata personalmente condotta dal perito, presso i più importanti operatori immobiliari di Siracusa un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame, che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei. E' bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato all'effettivo valore commerciale che esso possiede. Questo lo si è ottenuto applicando una serie di coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo (cioè inferiori all'unità, per tenere conto delle limitazioni dell'immobile) o di tipo maggiorativo (cioè superiori all'unità, per

considerare tutte quelle qualità che costituiscono un valore aggiunto per l'immobile).

Il valore di mercato reperito presso le agenzie di compravendita immobiliare del luogo è stato comparato con quello più attendibile fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa riferito al primo semestre dell'anno 2019, per immobili appartenenti al Comune di Siracusa, ricadenti nella fascia/zona D5 indicata come Periferica/VIE SALIBRA-MONTI E ZONA OVEST PIZZUTA-VILLAGGIO MIANO, ne risulta un valore medio di mercato per unità lorda di superficie pari a 770,00€/mq per le abitazione di tipo economico (cat. A/3) e di 500,00€/mq per i box auto (cat. C/6).

Per tenere conto dello stato d'uso della costruzione e della eventuale manutenzione ordinaria/straordinaria o di adeguamento verranno applicati dei fattori percentuali riduttivi al valore di stima.

Il valore dell'edificio così ottenuto verrà ridotto del costo da sostenere per le modifiche agli impianti e per l'elaborazione di tutta la documentazione che non è stata riscontrata durante i sopralluoghi indicata nei capitoli precedenti.

I prospetti esterni si presentano in buono stato di conservazione non richiedono interventi di manutenzione straordinaria.

L'unità immobiliare di cui in oggetto, al suo interno si presenta in buono stato di conservazione, non sono presenti evidenti carenze strutturali o manutentivi. Gli infissi non evidenziano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici, i pavimenti non risultano mancanti totalmente o danneggiati, gli impianti: elettrico, idrico e igienico-sanitario non presentano gravi difetti di adduzione o tubazioni con rotture che non ne consentano l'uso.

All'interno dell'unità immobiliare e del garage non sono presenti delle difformità.



RIEPILOGANDO si ha:

A) PIANO TERZO (Categoria catastale A/3 – Abitazione di tipo economico):

valore di mercato = €/mq 770,00.

Si terrà quindi conto dello stato di conservazione del fabbricato sia interno che esterno che in questo caso è nella norma e che quindi non necessita di manutenzione straordinaria ma solamente di quella ordinaria.

L'importo della detrazione, per quanto detto sopra e per lo stato d'uso, sarà quindi pari al 10%.

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto :€. 770,00-77,00=€/mq 693,00.

Il valore dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze sarà:

Superficie totale mq. 146,80x €/mq 693,00 = **€. 101.732,40**

(diconsi euro centounomilasettecentotrentadue/40)

B) PIANO TERRA (Categoria catastale C/6 – Box auto):

valore di mercato = €/mq 500,00.

Si terrà quindi conto dello stato di conservazione del fabbricato sia interno che esterno che in questo caso è nella norma e che quindi non necessita di manutenzione straordinaria ma solamente di quella ordinaria.

L'importo della detrazione, per quanto detto sopra, sarà quindi pari al 10%

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto: €. 500,00-50=€/mq 450,00

Il valore del box sarà:

Superficie totale mq. 29,60x €/mq 450,00 = **€. 13.320,00**

(diconsi euro tredicimilatrecentoventi/00)

Il valore complessivo dell'edificio sarà:

€. 101.732,40 + €. 13.320,00 = **€. 115.052,40**

(diconsi euro centoquindicimilacinquantadue/40)



A tale importo andranno detratti i costi di eliminazione delle difformità e di tutti gli oneri per l'adeguamento edilizio ed impiantistico.

2) criterio di stima per capitalizzazione del reddito

Per il secondo criterio di stima è stato applicato il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il valore si ottiene applicando la formula $V = R_n / r$ dove:

V = valore fabbricato

R_n (reddito netto) = $R_l - S_p$

R_l = Reddito lordo del proprietario

S_p = Spese di gestione del proprietario

r = Tasso di capitalizzazione

Determinazione del Reddito netto

Reddito lordo: Sommatoria degli affitti incassati dal proprietario.

Manutenzioni: Sono direttamente proporzionali alla vetustà e inversamente al livello tecnologico. Incidono intorno al 3 - 7 % del R_l .

Ammortamenti: La vita utile di un fabbricato è molto elevata se le manutenzioni sono adeguate. Incide intorno al 1 - 5 % del R_l .

Assicurazione: Copre i rischi di danno parziale o totale derivante da cause maggiori (incendi, terremoti, ecc.) e responsabilità civili. Incide intorno al 0,5 % del R_l .

Amministrazione: Per la gestione delle scadenze amministrative. Incide intorno al 0,5 - 2% del R_l .

Sfitti e Inesigibilità: Copre i rischi di periodi di sfitto o di mancati pagamenti da parte dell'affittuario. Incide intorno al 2 - 4% del R_l .

Imposte: IRAP e IMU: Incidono intorno al 10 - 30% del R_l .

Totale spese: 20 - 50% Rl.

Determinazione del Saggio di Capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione viene scelto in base all'interesse ritraibile da investimenti alternativi che presentano delle analogie con i fabbricati, per sicurezza e durata d'impiego, (es. titoli obbligazionari).

Il campo di variazione del saggio di capitalizzazione può variare tra il 2 % e il 5 %.

Nel nostro caso si assume come:

A) PIANO TERZO (Categoria catastale A/3 – Abitazione di tipo economico) e PIANO TERRA (Categoria catastale C/6 – Box auto):

saggio di capitalizzazione $r = 3\%$

rateo di affitto €. 373,28 mensili (valore massimo da convenzione comune comparato con valore di 2,2 €/mq per unità immobiliari e di 1,7 €/mq valore OMI)

spese di gestione del proprietario $S = 20\%$

V (valore fabbricato) = R_n / r

Rl (annuo) [€]	Sp [€]	r	V [€]
4.479,36	895,87	3%	119.449,60

Il valore complessivo dell'edificio sarà:

€. 119.449,60

(diconsi euro centodiciannovemilaquattrocentoquarantanove/40)

Dai valori di stima desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

$(€.115.052,40 + €. 119.449,60) = €. 234.502,3002 =$

€. 117.251,00

(diconsi euro centodiciassettemladuecentocinquantuno/00)

A tale valore si deve detrarre la quota spese di:

- 1 Sostituzione della caldaia e revisione di tutto l'impianto di climatizzazione invernale con rilascio di dichiarazione di

conformità ai sensi del DM 37/08, compreso di progetto di dimensionamento

2 Redazione della dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico, elettronico, idrico e di scarico e gas ai sensi del DM 37/08 redatta da un professionista abilitato € 1.500,00

3 Spese per redazione di documentazione per la comunicazione degli abusi rilevati all'interno dell'unità immobiliare, compresi di oblazione, spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese del tecnico progettista incaricato e aggiornamento catastale € 2.500,00

Totale dei costi (K) da sostenere € 6.500,00

Dal valore di stima desunto dal metodo sopradescritto, si ritiene che il valore di mercato del fabbricato in oggetto della presente stima sia il seguente:

C.T. € 117.251,00

Da tale valore va detratto i costi (K) sopra descritti:

Totale dei costi (K) da sostenere € 6.500,00

Pertanto il valore del lotto di terreno e del fabbricato risulta essere di € 110.751,00

Arrotondamento per difetto € 111.000,00

(diconsi euro Centoundicimila/00)



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;

Non esistono quote indivise. Dalle visure ipotecarie la proprietà è interamente a carico del Sig. Scirè Giuseppe.

Resta inteso che dalle verifiche effettuate il Sig. Scirè dal 22/10/2003 fino al 15/03/2009 è stato coniugato in regime di comunione dei beni con la Sig.ra Reale Lucia, mentre l'atto di assegnazione dell'immobile risale al 24/10/2003.

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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

Sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento non esistono cessioni di usufrutto e/o atti di vendita della sola nuda proprietà. Alla data del sopralluogo del 19/12/2019 dalle informazioni raccolte e dalla documentazione reperita la proprietà è interamente a carico della parte debitrice del Sig. Scirè Giuseppe.

