

Tribunale: Civile di Siracusa
Sezione: Esecuzioni immobiliari
Registro Gen. Esec. Imm.: 251/2023
Giudice relatore: Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina

Esecuzione promossa da: GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.
quale mandataria del BANCO BPM S.P.A.

Contro: //////////////////////////////////

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Luca GARRO

Data: 04/05/2024



4.I l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

4.II una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare:

2 – la trascrizione della convenzione;

1 – Il contenuto della convenzione (producendo in atti nel fascicolo telematico della procedura);

3 – i limiti indicati nella convenzione (ad Es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, ecc.);

4 – la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis, dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal decreto Legge del 23 ottobre n. 119);

5 – i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

4.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 a un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

4.IV l'indicazione 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

4.V l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto 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;
- presenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

4.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; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

4.VII in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che 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;

4.VIII l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del D. Lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del Lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 Agosto 1993, n° 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 251/23: Gardant Liberty Servicing S.p.A. contro //

2. RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO

- 2.1 Quesiti**
- 3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali
 - 3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; ...
 - 3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita,

LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/3) a Siracusa, Via Novelli 15, P. 4. C. F. fg 33, p.lla 972, sub 44

Appartamento sito nel Comune di Siracusa in Via Pietro Novelli n° 15, piano 4°, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al **foglio 33, particella 972, sub 44** (*ex foglio 33, p.lla 1096, sub 44*), categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2, rendita Euro 348,61, consistenza 4,5 vani, superficie totale 113 mq, superficie escluse aree scoperte 109 mq, indirizzo Via Pietro Novelli n° 15, piano 4, interno 18, in ditta a //, nata il //, //, proprietà 1/1, regime: bene personale. Confinante con Via Pietro Novelli, con cortile interno e con proprietà //.

Dati derivanti da:

- *Variazione dell'1.01.1992 – Variazione del quadro tariffario;*
- *Variazione del 25.10.1988 in atti dal 26.07.1995 - Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 794.1/1988);*
- *Impianto meccanografico del 30.06.1987.*

- 2.2 Quesiti**
- 4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto,
 - 4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni

Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

La superficie commerciale del bene in esame è stata calcolata in conformità alle "*Linee guida per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie*" dell'ABI, individuando i "*rapporti mercantili superficiali*" ossia i rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie ed il prezzo unitario della superficie principale dell'immobile. Tenendo conto:

- delle "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare*" (allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate) redatte ai sensi del D.P.R. 138/98 (*Norme per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*);
- della *Norma UNI 10750/2005* che, anche se sostituita dalla *Norma UNI 15733/2011*, costituisce ancora un riferimento per le perizie di stima, sono stati scelti i seguenti rapporti mercantili per le pertinenze dell'immobile oggetto di perizia:
- pertinenze esclusive di ornamento quali verande, balconi, terrazze e simili comunicanti:
- 0,30 fino a mq 25,00 e 0,10 per la quota eccedente 25,00 mq.

Nella determinazione della superficie commerciale il criterio di misurazione utilizzato è stato quello della *Superficie esterna lorda (SEL)* integrata dalle superfici ponderate delle pertinenze: i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, mentre i muri in comune nella misura del 50 per cento.

Si specifica, inoltre, che il calcolo della consistenza dell'immobile in esame è stato effettuato a seguito di accurato rilievo metrico e successiva restituzione in CAD della planimetria.

Descrizione analitica dell'immobile

LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/3) a Siracusa, Via Novelli 15, P. 4. C. F. fg 33, p.lla 972, sub 44

Appartamento sito a Siracusa in Via Pietro Novelli n° 15, piano 4°, interno 18, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 972, sub 44** (*ex foglio 33, p.lla 1096, sub 44*), categoria A/3, rendita Euro 348,61, consistenza 4,5 vani, superficie totale 113 mq, confinante con Via Pietro Novelli, con cortile interno e con proprietà //.

Coordinate GPS: latitudine 37.086940, longitudine 15.287084.

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 251/23: Gardant Liberty Servicing S.p.A. contro //

L'immobile in oggetto ha una superficie utile netta di 81,90 mq oltre alle pertinenze esclusive di ornamento (balconi) pari a 11,60 mq, per una superficie commerciale complessiva di 99,00 mq.

L'altezza netta interna dell'appartamento è di 3,00 m.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello, piano quarto, e si compone di ingresso-soggiorno di 28,60 mq, due camere (di 15,10 e 15,70 mq), disimpegno di 1,90 mq, cucina di 12,90 mq, bagno di 5,70 mq (completo di doppio lavabo in muratura, tazza, bidet e vasca, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 20 cm, nelle tonalità del bianco e azzurro, posto in opera fino all'altezza di 2,00 m circa) oltre al ripostiglio di 2,00 mq accessibile dalla camera. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, delle dimensioni di 30 x 30 cm circa, nella tonalità del beige.

Gli infissi interni sono in legno color ciliegio. La porta d'ingresso all'appartamento è blindato. Gli infissi esterni su Via Novelli sono doppi: in legno smaltato bianco e vetro quelli interni ed in alluminio color argento e vetro quelli esterni con interposte avvolgibili oscuranti in pvc. Sul prospetto del cortile interno sono in alluminio anodizzato color panna con avvolgibili oscuranti in pvc.

Gli impianti sono funzionanti e sottotraccia. Il sistema di illuminazione è composto da lampadari ed applique. E' presente una caldaia a metano nel balcone interno che alimenta il sistema di riscaldamento a radiatori e fornisce l'acqua calda sanitaria oltre a condizionatori, tipo split a muro, in tutti gli ambienti.

Il grado delle finiture è buono. Lo stato di manutenzione è più che sufficiente. Macchie di condensa sono presenti nei soffitti di alcuni vani.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Camera	Quarto	m 4,30 x m 3,95	mq 15,70	mq 18,30
Camera matrim.	Quarto	m 3,70 x m 4,10	mq 15,10	mq 18,10
Disimpegno	Quarto	m 1,20 x m 1,65	mq 1,90	mq 2,30
Ingr./Soggiorno	Quarto	m 3,75 x m 6,10	mq 28,60	mq 31,90
Cucina	Quarto	m 4,90 x m 2,90	mq 12,90	mq 15,50
Bagno	Quarto	m 1,65 x m 3,55	mq 5,70	mq 6,80
Ripostiglio	Quarto	m 1,05 x m 2,00	mq 2,00	mq 2,60
Totale superficie			mq 81,90	mq 95,50

SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO COMUNICANTI: BALCONI

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Balcone 1	Quarto	m 1,00 x m 7,50	mq 7,50	mq 7,50
Balcone 2	Quarto	m 1,25 x m 3,30	mq 4,10	mq 4,10
Totale superficie			mq 11,60	mq 11,60

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	mq 95,50	mq 95,50
SUP. PERT. ESCL. ORNAMENTO COM.: BALCONI - rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00	mq 11,60	mq 3,48
TOTALE SUPERF. COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 99,00

2.3 Quesito 4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili

LOTTO 1. IMM1: Appartamento (A/3) a Siracusa, Via Novelli 15, P. 4. C. F. fg 33, p.lla 972, sub 44

L'unità immobiliare sita a Siracusa in Via P. Novelli n° 15, piano 4°, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 33, p.lla 972, sub 44, alla data del sopralluogo, risultava essere in locazione a //, nato a // e //, nata a //, in virtù del **Contratto di locazione** dell'1 giugno 2013, registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Siracusa l'1 luglio 2013 al n° 3046 - Serie 3 a richiesta di //, durata anni 4 (quattro) rinnovabili, canone mensile Euro 400,00 (quattrocento/00).

Il suddetto contratto di locazione è stato rinnovato fino al 1° giugno 2025 con contratto registrato presso l'Ufficio Territoriale di Siracusa dell'Agenzia delle Entrate il 22 dicembre 2021, protocollo 2112239265948186 – 000001.

2.4 Quesiti 4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...

4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...

Si riportano di seguito le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, gravanti sull'immobile in oggetto, pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- **Iscrizione nn. 15210/3329 del 14 luglio 2009** nascente da Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con Atto rogato dalla dott.ssa Messina Concetta, notaio in Siracusa, il 10 luglio 2009, rep. n° 34303/17135, a favore della **Banca Popolare di Lodi S.p.A.** con sede a Lodi – C. F.: 05754690963 e contro //, nata il // //, importo capitale Euro 135.814,12, importo totale Euro 271.000,00, durata anni 30.

- **Trascrizione nn. 19383/15202 del 13 ottobre 2023** nascente Verbale di pignoramento immobili presso Tribunale di Siracusa del 20 settembre 2023, rep. n° 3485/2023, a favore di Banco BPM S.p.A. con sede a Milano e contro //, nata il // //, su:

- Immobile a Siracusa, Via Novelli 15, C. F. fg 33, p.lla 1096, sub 44 (oggi fg. 33, p.lla 972, sub 44).

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

L'appartamento sito nel Comune di Siracusa in Via Pietro Novelli n° 15, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 972, sub 44** (precedentemente identificato al *foglio 33, p.lla 1096, sub 44*), è pervenuto all'esecutata //, nata il // per la quota di 1/1 di piena proprietà – Bene personale, in virtù dell'Atto di Compravendita rogato dalla dott.ssa Messina Concetta, notaio in Siracusa, il **10 luglio 2009**, rep. n° 34302/17134, e trascritto il 14 luglio 2009 ai nn. 15209/10325, da potere di //, nato // e //, nata il //.

A //, nato // e //, nata il //, ciascuno per la quota di ½ della piena proprietà in comunione legale dei beni, l'immobile in oggetto era pervenuto in virtù dell'Atto di Compravendita rogato dalla dott.ssa Luisa Costanza, notaio in Siracusa, il **28 giugno 2001**, rep. n° 21229, e trascritto il 6 luglio 2001 ai nn. 11312/9104, da potere di //, nato il // // e //, nata il // //.

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 251/23: Gardant Liberty Servicing S.p.A. contro //

MILLESIMI CONDOMINIALI

LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/3) a Siracusa, Via Novelli 15, P. 4. C. F. fg 33, p.lla 972, sub 44

Il dott. Gazzè Giuseppe, amministratore del condominio sito a Siracusa in Via P. Novelli n° 15 di cui l'immobile in oggetto è parte, ha comunicato che i millesimi di proprietà generale relativi all'unità immobiliare di proprietà di // censita in Catasto Fabbricato al foglio 33, p.lla 972, sub 44, sono 49,60.

La rata ordinaria mensile delle spese fisse di gestione ammonta ad Euro 28,00; dalla situazione rateale del Condominio trasmessa dall'amministratore dott. Gazzè risulta che, ad aprile 2024, sono da versare quote arretrate per un ammontare di Euro 687,48.

Non sono state deliberate spese straordinarie dal condominio.

2.5 Quesiti 4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...
4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...

LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/3) a Siracusa, Via Novelli 15, P. 4. C. F. fg 33, p.lla 972, sub 44

- Nell'Atto di Compravendita rogato dalla dott.ssa Messina Concetta, notaio in Siracusa, il 10 luglio 2009, rep. n° 34302/17134, i venditori // dichiarano che "l'edificio di cui fa parte l'appartamento è stato costruito anteriormente all'1 settembre 1967".

- Nel registro dell'archivio del Comune di Siracusa, con i dati a disposizione, non sono stati rintracciati titoli abilitativi riferiti all'immobile oggetto della presente relazione di stima.

- Lo stato dei fatti dell'unità immobiliare in oggetto non rispecchia la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali per alcune modifiche interne, in particolare: demolizione parete soggiorno, creazione seconda camera, diversa posizione ripostiglio ed ampliamento cucina.

- Nel vigente **P.R.G. del Comune di Siracusa**, approvato con D. Dir. A.R.T.A. n° 669 del 3.08.2007, l'immobile in oggetto sito in Via P. Novelli n° 15 ricade nella sottozona omogenea "**B3.2**" **Tessuto edificato denso**, normata dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione di seguito riportato:

articolo 21 Tessuto edificato denso - Zona B3.2

1. Descrizione ed obiettivi

Si tratta delle aree dense che costituiscono la gran parte del tessuto centrale della città ad oriente di viale Scala Greca. Localizzate lungo viale Tunisi, via Grottasanta, viale Tica, viale Tisia, viale Zecchino, tali parti urbane, ad uso residenziale, sono cresciute per saturazione e sostituzione progressiva di un tessuto preesistente a bassa densità e si presentano attualmente costituite prevalentemente da edifici alti misti a case basse isolate su piccoli lotti. Al fine di migliorare la qualità urbana, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, in queste aree sono previsti anche interventi di Ristrutturazione urbanistica, di iniziativa pubblica o privata, di parti urbane opportunamente dimensionate. Tali interventi sono incentivati dalle particolari condizioni previste per le superfici e destinazioni d'uso ammesse.

2. Modalità di attuazione

2.1. Autorizzazione e concessione edilizia.

2.2. La concessione edilizia per gli interventi di Nuova costruzione (Nc) nei lotti liberi non compresi nei Comparti di intervento e per gli interventi di Demolizione con ricostruzione (Dr) di Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e comunque per tutti gli interventi che comportino nuova SLA complessiva, è assoggettata agli obblighi di cui al punto 6.2 del presente articolo.

2.3. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui al punto 4.2 del presente articolo sono attuabili attraverso Piano Attuativo convenzionato, esteso ad una superficie idonea ad accogliere le necessarie attrezzature pubbliche, con le prescrizioni di cui al punto 6.3.

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 251/23: Gardant Liberty Servicing S.p.A. contro //

3. Destinazioni ammesse (art. 10)

La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (RE).

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistica e Ricettiva (TR) quali alberghi (6.1), residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale e Direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto (5.8); attività Produttive di tipo B (PB) ad esclusione di quelle al punto (4.3); Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti (8.2) e (8.3); Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti (9.1), (9.2) e (9.4).

Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori alla quota del 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi stabilite all'art. 96 delle presenti Norme.

Fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del PRG, le medie strutture di vendita (CD 5.3) sono realizzabili solo attraverso gli interventi di Ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata, finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente definite.

4. Categorie d'intervento

4.1. Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc).

4.2. Sono ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate previo piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, secondo le prescrizioni di cui al punto 6.3.

5. Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione fondiaria(Uf): 0,76 mq/mq

Altezza massima (H max): 16,80 m

6. Disposizioni particolari

6.1. L'edilizia esistente, se eccedente l'indice di zona, dovrà mantenere la superficie lorda ed il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto interventi di Mo, Ms e Rie di tipo B. In caso di demolizione, la ricostruzione è consentita sino alla SLA massima consentita dagli indici di zona ovvero sino al 70% della superficie lorda esistente nei casi in cui questa risulti eccedente rispetto agli indici di zona; detta riduzione non si applica se l'intervento di demolizione e ricostruzione viene attuato dalle cooperative edilizie e/o dalle imprese titolari di finanziamenti pubblici che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà.

Le cooperative edilizie e le imprese, titolari di finanziamenti pubblici, che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno della zona omogenea, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici previsti, possono beneficiare di un incremento del 20 % dell'indice di utilizzazione fondiaria.

6.2. Gli interventi di cui al punto 2.2 sono obbligati alla monetizzazione per l'acquisizione di aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq di SLA realizzata.

6.3. I Piani Particolareggiati per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane edificate possono essere formati a condizione che: siano previsti insediamenti di forma urbana regolare, siano garantiti spazi pubblici in misura di mq 9 per ogni 30 mq di SLA residenziale da edificare eccedente la superficie lorda esistente e la dotazione parcheggi pertinenziali (art. 96) prioritariamente ricavati all'interno dell'area d'intervento. Gli interventi oggetto di P.P. convenzionato possono beneficiare di un incremento di 0,15 mq/mq di utilizzazione fondiaria rispetto all'indice di zona.

2.6 Quesito 4.VIII 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

LOTTO 1. IMM1: Appartamento (A/3) a Siracusa, Via Novelli 15, P. 4. C. F. fg 33, p.lla 972, sub 44

Non è stato possibile redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica ed individuare la classe energetica globale dell'edificio e la relativa prestazione energetica globale in quanto, durante il sopralluogo, non sono stati reperiti i documenti (libretti di impianto e rapporto di controllo di efficienza energetica) da allegare obbligatoriamente nella nuova piattaforma "APE-R 21 Sicilia" utilizzata per la trasmissione degli Attestati di Prestazione Energetica da giugno 2021.

- 2.7 Quesiti** 4.IX valutazione dei beni ...
4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...
4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ..., l'indicazione del termine finale ...

CRITERIO E METODO DI STIMA

Durante il sopralluogo si è presa diretta visione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle condizioni dell'immobile individuandone gli elementi necessari per una corretta stima.

Come è noto, la scelta del metodo di stima da adottare è subordinata allo scopo della stessa.

Nel caso specifico, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto alla data odierna al fine di una congrua vendita.

Si è ritenuto opportuno (in conformità alle "Linee guida ABI per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie" - ed. 14.12.2015 nonché al "Codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari", IV edizione ed al "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI)" edito nel 2011 dell'Agenzia del Territorio") non adottare unicamente i metodi di stima basati sul reddito, in quanto in particolari occasioni si sono rivelati inaffidabili per la differente valutazione dovuta al mercato, ma si è proceduto ad una stima analitica e di confronto per assicurare agli immobili una valutazione il più possibile reale ed attendibile.

Si è, quindi, proceduto ad una *Stima in funzione del mercato immobiliare e della capitalizzazione del reddito*, assumendo, quale più probabile valore venale, quello corrispondente alla media aritmetica dei risultati ottenuti.

GIUDIZIO DI STIMA

A) Valore di stima in funzione del mercato immobiliare

Il metodo si basa sull'applicazione del criterio di comparazione e consiste nel rapportare i prezzi "normali" o "medi" di mercato nelle compravendite di cespiti simili riferiti alla microarea in cui ricade l'immobile ad un parametro tecnico di riferimento: il valore unitario per mq di superficie commerciale.

Al valore "medio" o "ordinario" di mercato ricavato si apportano le eventuali relative aggiunte o detrazioni, riferite alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo immobile, per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima.

Si determinerà il valore dell'immobile con il procedimento sintetico compartivo diretto attraverso le seguenti fasi:

I - individuazione del valore zonale dell'immobile di riferimento, definito "*medio*", in base alle indagini di mercato su compravendite avvenute nella zona dell'immobile oggetto di valutazione;

II - definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco e relativi coefficienti incrementali o decrementali che caratterizzano l'immobile e comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento "*medio*";

III - trasposizione di tali differenze in termini economici per ottenere il valore dell'immobile oggetto di stima.

Il dato ottenuto risulta così fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

Fonti di informazioni utilizzati per la stima

Per la determinazione del valore "*medio*" di compravendita si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo di annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili al bene oggetto di stima) che *indirette* (Quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - a cura dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2023 - II Semestre; Borsino immobiliare).

LOTTO 1.IMM 1: Appartamento (A/3) a Siracusa, Via Novelli 15, P. 4. C. F. fg 33, p.la 972, sub 44

I Fase - Stima sintetico-comparativa

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori medi di mercato di riferimento:

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo medio di vendita di immobili di tipo economico nella zona periferica di Siracusa in esame è di circa **€/mq 1.050,00**;
- I valori OMI riportati per immobili destinati ad abitazioni di tipo economico siti nella zona periferica di Siracusa in esame, in condizioni normali variano per la vendita da un minimo di € 660,00 ad un massimo di € 920,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 790,00**;
- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Maggio 2024, per la zona periferica di Siracusa in esame e per la tipologia di abitazioni in stabili di fascia media, varia per la vendita da un minimo di €/mq 705,00 ad un massimo di €/mq 991,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 848,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento: $\text{€/mq } (1.050,00 + 790,00 + 848,00)/3 = \underline{\underline{\text{€/mq } 896,00}}$

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Per la definizione del parametro di correzione del prezzo medio di riferimento rilevato si tiene conto dei seguenti fattori:

- il fabbricato è situato in una zona periferica di Siracusa, ricca servizi e dotata di insufficienti parcheggi ($K_z = \text{parametro zonale: coefficiente} = 0,95$);
- l'immobile è urbanisticamente conforme; non vi è esatta corrispondenza con la planimetria catastale ($K_u = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 0,95$);
- l'immobile ha caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "buoni", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "discrete" ($K_c = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 1,00$).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* (K_t) pari a: $K_t = 0,95 \times 0,95 \times 1,00 = \underline{\underline{0,90}}$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale K_t ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 896,00 si ottiene: Euro/mq 896,00 x 0,90 = **€/mq 806,00**

Si passa, quindi, alla stima dell'immobile:

LOTTO 1.IMM 1: Appartamento (A/3) a Siracusa, Via Novelli 15, P. 4. C. F. fg 33, p.la 972, sub 44

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 99,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 806,00

Valore Totale = Euro 79.794,00

Stima valore dell'immobile = **Euro 79.794,00** (Euro settantanovemilasettecentonovantaquattro/00)

B) Valore medio di riferimento per la stima in funzione del reddito

Il metodo, detto anche "indiretto" o "analitico", è quello che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame.

In pratica, si calcola il reddito lordo annuo, che viene individuato per comparazione sulla base di valori medi per mq assunti dalle fonti, applicando le opportune aggiunte o detrazioni in funzione della specificità del bene in esame, si detraggono le spese medie annue a carico della proprietà, calcolate in percentuali. Le spese da detrarre sono quelle necessarie per la conservazione del bene (manutenzioni, ammortamento, assicurazioni, ecc.), per servizi al locatario, di amministrazione, per sfritti e insolvenze, per oneri tributari, ecc. Nel caso in esame, si ritiene di applicare una detrazione media per spese pari al 30% del reddito lordo prodotto dal singolo bene.

Al reddito netto annuo così ottenuto si applica un saggio di capitalizzazione, in percentuale, calcolato in funzione delle caratteristiche specifiche del bene, del periodo di riferimento e del rischio d'investimento. Valori più bassi si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio di investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc; valori più elevati si registrano per immobili a basso prestigio, ubicate in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione o di altra natura.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame, si è scelto il seguente saggio di capitalizzazione: 3,5%.

Per la determinazione del valore unitario di locazione da applicare al bene in oggetto si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili ai beni oggetto di stima) che *indirette* (Banca dati tenuta nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportanti per la zona in esame i dati medi del secondo semestre 2023, Borsino immobiliare).

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori di riferimento:

LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/3) a Siracusa, Via Novelli 15, P. 4. C. F. fg 33, p.lla 972, sub 44

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di immobili con destinazione d'uso di abitazione di tipo economico nella zona periferica di Siracusa in oggetto è di circa €/mq x mese **4,75**;

- I valori di locazione OMI riportati per la tipologia di abitazioni di tipo economico siti nella zona periferica di Siracusa in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 3,20 ad un massimo di €/mq x mese 4,30 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **3,75**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Maggio 2024, per la zona periferica di Siracusa in esame, per la tipologia di abitazioni in stabili di fascia media variano da un minimo di €/mq x mese 3,17 ad un massimo di €/mq x mese 4,36 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **3,77**;

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento: €/mq x mese $(4,75 + 3,75 + 3,77)/3 =$ €/mq x mese **4,09**

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti precedentemente individuati (*zonale, urbanistico e costruttivo*), si ottiene il seguente coefficiente totale (*Kt*): $Kt = 0,95 \times 0,95 \times 1,00 =$ **0,90**

II Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il *coefficiente totale Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese 4,09, si ottiene: €/mq x mese $4,09 \times 0,90 =$ €/mq **3,68**

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 251/23: Gardant Liberty Servicing S.p.A. contro //

Si procede, quindi, alla stima dell'immobile:

LOTTO 1, IMM 1: Appartamento (A/3) a Siracusa, Via Novelli 15, P. 4. C. F. fg 33, p.la 972, sub 44

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 99,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 3,68

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 4.372,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 1.312,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 3.060,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,5% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 3.060,00 / 0,035 = Euro 87.429,00 (Euro ottantasettemilaquattrocentoventinove/00)

Media dei valori

Il valore di stima dell'immobile oggetto della presente relazione tecnica è dato dalla media dei valori scaturiti dalle due stime anzi riportate in funzione del mercato immobiliare di zona e del reddito; pertanto si ha:

LOTTO 1, IMM 1: Appartamento (A/3) a Siracusa, Via Novelli 15, P. 4. C. F. fg 33, p.la 972, sub 44
Euro (79.794,00 + 87.429,00) / 2 = Euro 83.611,50, arrotondato = Euro 83.600,00

Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO 1, IMM 1: Appartamento (A/3) a Siracusa, Via Novelli 15, P. 4. C. F. fg 33, p.la 972, sub 44

Al valore di mercato del LOTTO 1 ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- aggiornamento catastale, stimati in Euro 500,00

- lavori di tinteggiatura, stimati in Euro 400,00;

- somme dovute al Condominio, pari ad Euro 687,48, arrotondati in Euro 700,00,

quindi il **VALORE FINALE del LOTTO 1, al netto delle spese, sarà:**

Euro 83.600,00 – 500,00 – 400,00 – 700,00 = Euro 82.000,00

(Euro ottantaduemila/00)

Per la stima del valore di mercato locativo del LOTTO 1 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 3,68 €/mq per mese, ovvero di 365,00 Euro mensili, pertanto:

il VALORE LOCATIVO del LOTTO 1 è pari a 365,00 Euro mensili, ovvero 4.380,00 Euro annui.

3. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, composta da n° 14 pagine dattiloscritte oltre i seguenti allegati:

All. A - Verbale di sopralluogo operazioni peritali;

All. B - Ricevute invio Relazione CTU;

All. 1 - Rilievo fotografico;

All. 2 - Rilievo planimetrico;

All. 3 - Visure e planimetrie catastali;

All. 4 - Copia atti di provenienza;

All. 5 - Ispezioni ipo-catastali;

All. 6 - Stralcio P.R.G.;
All. 7 - Copia contratto di locazione;
All. 8 - Schema di Parcella,

il C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e, ringraziando la S. V. ill.ma per la fiducia accordata, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità. In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo ed insieme agli allegati della perizia ed una doppia versione con omesse le generalità del debitore e dei soggetti terzi menzionati, imbustati nella cd. "busta telematica" sono depositati telematicamente in Cancelleria ed una copia inviata a mezzo PEC o raccomandata A/R a ciascuno delle parti, le quali sono invitate a fare pervenire eventuali note entro quindici giorni prima dell'udienza.

Canicattini Bagni, 4 maggio 2024

Il C.T.U.

Arch. Luca Garro

