

 Studio Tecnico di Ingegneria
ing. C. Vecchio
via G. Giudice, nr. 9 - 96016 Lentini (SR)
vecchiociro@gmail.com

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 285/2023 R.G.Es. - G.E. Dott.ssa C. Cultrera

promossa da: 1

contro: Xxxxxx Xxxxxxxxxx e Xxxxx: xx Xxxxx

SOMMARIO

PREMESSA	1
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	1
1. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE	1
2. COMUNICAZIONE ALLE PARTI DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
3. PROVVEDIMENTI PERITALI	6
4. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA	12
Lotto 1: immobile c.da Frescura, traversa artiglieria snc, NCEU di Siracusa (SR) fg 60 p.lla 526	12
Lotto 2: abitazione via Papa Paolo IV, Edificio A Scala A Interno 26 Piano 5 Floridia (SR) NCEU di Floridia (SR) fg 19 p.la 2357 sub 43 e box via Piersanti Mattarella snc Edificio A Scala A Interno 3 Piano S1 Floridia (SR) NCEU di Floridia (SR) fg 19 p.la 2357 sub 5	42
Lotto 2/a: abitazione via Papa Paolo IV, Edificio A Scala A Interno 26 Piano 5 Floridia (SR) NCEU di Floridia (SR) fg 19 p.la 2357 sub 43	47
Lotto 2/b: via Piersanti Mattarella snc edificio a scala a interno 3 piano s1 Floridia (SR) NCEU di Floridia (SR) fg 19 p.la 2357 sub 5	70
5. ALLEGATI	82
6. INVIO ALLE PARTI	83
7. Provv allegati	85

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Ciro VECCHIO, nato a Lentini (SR) il 18/02/1985 con studio tecnico in Lentini (SR) via G. Giudice n. 5, iscritto al n. 2097 sez. A dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, è stato nominato consulente tecnico dall'ill.mo G.E. Dott.ssa Concita CULTRERA per l'Esecuzione immobiliare n. 285/2023 del Registro Generale.

In tale circostanza gli veniva conferito il seguente mandato:

1. **CONTROLLI**, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), 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 costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
3. **PROVVEDA** l'esperto:
 - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
 - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi e avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla L. 122/1989 e alla L. 1150/1942;
4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
- 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 locazione, affitto o comodato, 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'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 o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizione di pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

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

- *Domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *Altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii. quanto ai vincoli ed 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'esattezza di censi, livelli o usi giuridici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
- *Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo delle possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che 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 dell'art. 46, comma V del decreto Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. 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 d.lgs. 192/ 2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte

seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 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 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 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, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadrato e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che per 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 superficie o le generalità dell'usufrutto 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;

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

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

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

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

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Dopo aver prestato giuramento in data 26/01/2024, il sottoscritto si attivava al fine di acquisire presso i vari Uffici ed Enti preposti, tutta la documentazione ritenuta utile e necessaria per l'espletamento dell'incarico.

In data 02/02/2024 veniva protocollata richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Siracusa (**Allegato 1**) per l'abitazione sita in Siracusa (SR) traversa artiglieria snc, piano T e meglio riportata in catasto fabbricati del Comune di Siracusa al Fg 60, P.Illa 526. Seguivano alcuni solleciti per la consegna della documentazione richiesta e solamente in data 28/11/2024 veniva inviata a mezzo mail quanto richiesto.

Quanto agli altri immobili a mezzo pec veniva protocollata richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Floridia per l'abitazione sita in Floridia (SR) viale Papa Paolo Sesto, P5, int 26, scala A, edificio A - NCEU di Floridia fg19, p.Illa 2357 sub 43 e per il box via Pier Santi Mattarella snc, piano S1, int 3, scala A, edificio A - NCEU di Floridia fg19, p.Illa 2357 sub 5 (**Allegato 2**).

Le operazioni peritali venivano avviate in data 01/03/2024 giusta comunicazione alle parti a mezzo pec (**Allegato 3**): alla data indicata, veniva visionato dapprima l'immobile in Siracusa (SR) dove oltre al sottoscritto erano presenti l'avv. Roberta Ullo nq di Custode, l'avv. Xxxxxper parte esecutata. Terminate le indagini, le operazioni peritali proseguivano per l'immobile in Floridia (SR).

In tale occasione venivano visionati gli immobili, effettuati i rilievi strumentali nonché alcune riprese fotografiche degli interni così come degli esterni, e redatto apposito verbale di sopralluogo (**Allegato 4**).

1. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Nei fascicoli di parte visionati successivamente al giuramento, è allegata la seguente documentazione:

- a. Atto di precetto redatto dall' _____ in data 14/09/2023 e notificato a mezzo raccomandata n. AR66844725612-1 al sig.r Xxxxxx Xxxxxxxx ed a mezzo di raccomandata n. AR66844725611-0 alla sig.ra Xxxxxxxx Xxxxx;
- b. Atto di precetto redatto dall' _____ in data 09/05/2023 e notificato a mezzo raccomandata n. AR78649732333-6 al sig. Xxxxxx Xxxxxxxx ed a mezzo di raccomandata n. AR78649732332-5 alla sig.ra Xxxxxxxx Xxxxx;

- c. Atto di pignoramento immobiliare redatto dall' Avv. _____ a in data 08/01/2023 e notificato a l _____
- d. Ricorso per Ingiunzione ex artt. 663 e segg. c.p.c. di pignoramento di beni immobili indivisi, redatto dall'avv. _____ a in data 06/07/2021 e notificato a mezzo raccomandata n. AR78635195968-8 al sig. XXXXXX XXXXXXXX ed a mezzo di raccomandata n. AR78635149313-9 alla sig.ra XXXXXXXX XXXXX.
- e. Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto da l _____ a _____, notaio in Gaggiano redatto in data 04/12/2023;
- f. Nota di trascrizione registro generale n.23270 registro particolare n.17949 del 04/12/2023

Dal controllo della documentazione, si riporta di seguito l'elenco dei precedenti proprietari dell'unità immobiliare nell'ultimo ventennio, come da visure storiche (**Allegato 5, Allegato 6 ed Allegato 7**) e certificati ipotecari (**Allegato 8, Allegato 9 ed Allegato 10**):

- Abitazione NCEU di Siracusa (SR) Foglio 60, p.IIIa 526 (Allegato 5) –

- Dal 20/07/2009 ad oggi

1. XXXXXXXXXX Xxxxxxnata a SIRACUSA (SR) il xxxxx c.f. XXXXX
Proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXX XXXXXXXXXX, in forza di atto di compravendita del 20/07/2009 rep. n.13682 racc. n. 7562 registrato a Siracusa il 24/07/2009 al n. 4273 serie 1T (**Allegato 11**).
2. XXXXXX Xxxxxxxx nato a SIRACUSA (SR) il xxxxx c.f. XXXXX
Proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX Xxxxx, in forza di atto di compravendita del 20/07/2009 rep. n.13682 racc. n. 7562 registrato a Siracusa il 24/07/2009 al n. 4273 serie 1T (**Allegato 11**).

- Dal 18/12/2006 al 20/07/2009

1. XXXXXXXXXX Xxxxxxnato a FLORIDIA (SR) il xxxxx c.f. XXXXX;
Proprietario per 1/6;
2. XXXXXXXXXX Xxxxxxnato a FLORIDIA (SR) il xxxxx c.f. XXXXX;
Proprietario per 5/12 in regime di comunione dei beni con XXXXX;
3. Xxxxx nata a CASSARO (SR) il xxxxx c.f. XXXXX
Proprietaria per 5/12 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX XXXXX;

- Dal 27/06/1997 al 18/12/2006

1. XXXXXXXXXX Xxxxxxnato a FLORIDIA (SR) il xxxxx c.f. XXXXX;
Proprietario per 1/6
2. XXXXXXXXXX Xxxxxxnata a FLORIDIA (SR) il xxxxxc.f. XXXXX;
Proprietaria per 1/6
3. XXXXXXxxxxxnata a FLORIDIA (SR) il xxxxxc.f. XXXXX;
Proprietaria per 4/6

- Abitazione NCEU di Floridia (SR) Foglio 19, p.lla 2357 sub 43 (Allegato 6) –

- Dal 16/03/2005 ad oggi

1. XXXXXXXXXX Xxxxxnata a SIRACUSA (SR) il xxxxxc.f. XXXXX
Proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXX XXXXXXXXXX, in forza di atto di compravendita del 13/03/2005 rep. n.7109 racc. n. 3369 registrato a Siracusa il 23/03/2005 al n. 1236 serie 1T (**Allegato 12**).
2. XXXXXX Xxxxxxxx nato a SIRACUSA (SR) il xxxxx c.f. XXXXX
Proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX Xxxxx, in forza di atto di compravendita del 13/03/2005 rep. n.7109 racc. n. 3369 registrato a Siracusa il 23/03/2005 al n. 1236 serie 1T (**Allegato 12**).

- Dal 16/12/1994 al 16/03/2005

1. Xxxxxnata a SIRACUSA (SR) il xxxxxc.f. XXXXX
Proprietaria per 1/1

- Dal 31/05/1994 al 16/12/1994

2.
Proprietaria per 1/1

- Box NCEU di Floridia (SR) Foglio 19, p.lla 2357 sub 5 (Allegato 7) –

- Dal 16/03/2005 ad oggi

1. XXXXXXXXXX Xxxxxnata a SIRACUSA (SR) il xxxxxc.f. XXXXX
Proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXX XXXXXXXXXX, in forza di atto di compravendita del 13/03/2005 rep. n.7109 racc. n. 3369 registrato a Siracusa il 23/03/2005 al n. 1236 serie 1T (**Allegato 12**).
2. XXXXXX Xxxxxxxx nato a SIRACUSA (SR) il xxxxx c.f. XXXXX
Proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX Xxxxx, in forza di atto di compravendita del 13/03/2005 rep. n.7109 racc. n. 3369 registrato a Siracusa il 23/03/2005 al n. 1236 serie 1T (**Allegato 12**).

- Dal 05/02/1996 al 16/03/2005

1. XXXXXXXXXX Xxxxxnato a FLORIDIA (SR) il xxxxx c.f. XXXXX
Proprietaria per 1/2
2. Xxxxx nata a CASSARO (SR) il xxxxx c.f. XXXXX
Proprietaria per 1/2

- Dal 31/05/1994 al 05/02/1996

1.
Proprietaria per 1/1

2. COMUNICAZIONE ALLE PARTI DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver prestato giuramento in data 26/01/2024, il sottoscritto si attivava al fine di acquisire presso i vari Uffici ed Enti preposti, tutta la documentazione ritenuta utile e necessaria per l'espletamento dell'incarico.

In data 02/02/2024 veniva protocollata richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Siracusa (**Allegato 1**) per l'abitazione sita in Siracusa (SR) traversa artiglieria snc, piano T e meglio riportata in catasto fabbricati del Comune di Siracusa al Fgl 60, P.Illa 526. Seguivano alcuni solleciti per la consegna della documentazione richiesta e solamente in data 28/11/2024 veniva inviata a mezzo mail quanto richiesto.

Quanto agli altri immobili a mezzo pec veniva protocollata richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Floridia per l'abitazione sita in Floridia (SR) viale Papa Paolo Sesto, P5, int 26, scala A, edificio A - NCEU di Floridia fg19, p.Illa 2357 sub 43 e per il box via Pier Santi Mattarella snc, piano S1, int 3, scala A, edificio A - NCEU di Floridia fg19, p.Illa 2357 sub 5 (**Allegato 2**).

Le operazioni peritali venivano avviate in data 01/03/2024 giusta comunicazione alle parti a mezzo pec (**Allegato 3**): alla data indicata, veniva visionato dapprima l'immobile in Siracusa (SR) dove oltre al sottoscritto erano presenti l'avv. Roberta Ullo nq di Custode, l'avv. Xxxxxper parte esecutata. terminate le indagini, le operazioni peritali proseguivano per l'immobile in Floridia (SR).

In tale occasione venivano visionati gli immobili, effettuati i rilievi strumentali nonché alcune riprese fotografiche degli interni così come degli esterni, e redatto apposito verbale di sopralluogo (**Allegato 4**).

3. PROVVEDIMENTI PERITALI

I. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- a) un'unità immobiliare per civile abitazione con terreno di pertinenza ed accessori, ubicata nel Comune di Siracusa (SR) traversa artiglieria snc, piano T, riportata in catasto fabbricati

del Comune di Siracusa al fg 60, p.lla 526 ovvero nella zona più esterna della città di Siracusa ed a ridosso della zona industriale di Floridia.

Il complesso pignorato confina sul lato Sud con viabilità pubblica ovvero Traversa Artiglieria e per i restanti lati con altre ditte; in merito a quest'ultime, da ricerche nel sistema informativo dei Servizi catastali e di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (SISTER) è possibile risalire ai seguenti nominativi, il tutto come meglio rappresentato nelle immagini successive:



Figura 1: Foglio 60 NCEU di Siracusa

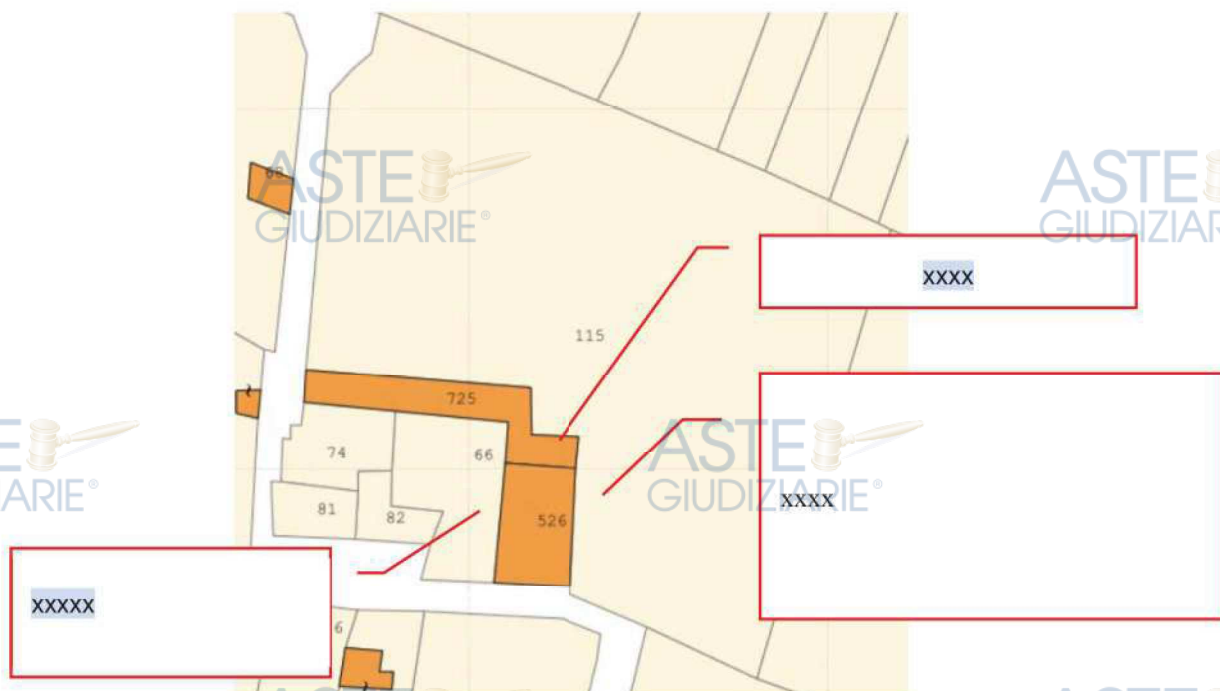


Figura 2: dettaglio ditte confinanti

- b) un'unità immobiliare per civile abitazione, ubicata nel Comune di Floridia (SR) in viale Papa Paolo Sesto, P5, int 26, scala A, edificio A e meglio identificata al NCEU di Floridia fg 19, p.IIIa 2357 sub 43.

L'appartamento pignorato affaccia sul lato Nord con viabilità pubblica ovvero viale Papa Paolo IV, sul lato sud con vano scala e per i restanti lati con altre unità; in merito a quest'ultime, da ricerche nel sistema informativo dei Servizi catastali e di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (SISTER) è possibile risalire ai seguenti nominativi, il tutto come meglio rappresentato nelle immagini successive:

XXXX

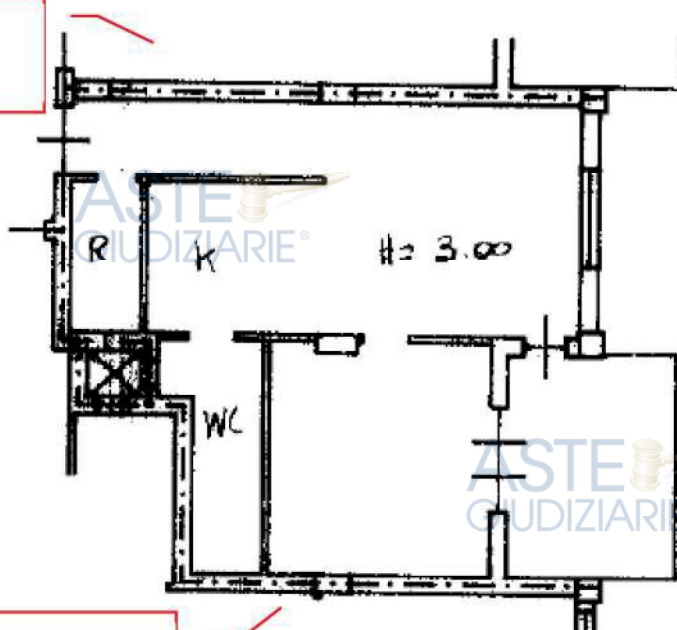


Figura 3: dettaglio ditte confinanti

XXXX

- c) un'unità immobiliare adibita ad autorimessa, ubicata nel Comune di Floridia (SR) in via Piersanti Mattarella piano sottostrada e meglio identificata al NCEU di Floridia fg 19, p.lla 2357 sub 5.

Il box confina sul lato Nord con terrapieno, sul lato est con vano scala condominiale, sul lato sud corsia garage e sul lato ovest con altre unità; in merito a quest'ultime, da ricerche nel sistema informativo dei Servizi catastali e di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (SISTER) è possibile risalire ai seguenti nominativi, il tutto come meglio rappresentato nelle immagini successive:

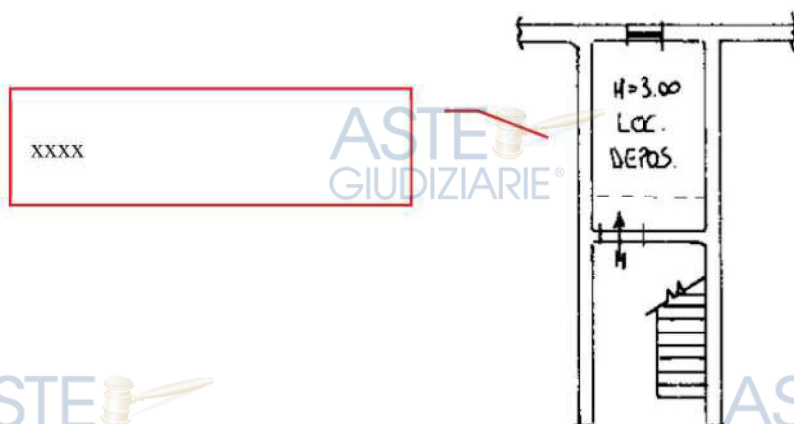


Figura 4: dettaglio ditte confinanti

II. Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Dall'analisi dei dati riportati nell'atto di pignoramento e delle risultanze catastali non emergono particolari anomalie che possano influire sulla procedura ma dalla consultazione delle planimetrie catastali (Allegato 13), (Allegato 14) e (Allegato 15) degli immobili ed il rilievo dello stato dei luoghi (Allegato 16), (Allegato 17) e (Allegato 18), **si riscontrano difformità di cui se ne darà dettagliata spiegazione nell'apposito paragrafo.**

III. Formazione dei lotti di vendita

Il compendio pignorato è costituito da fabbricati ed in ragione della possibilità di proprietà esclusiva e valutato il contesto in cui ricadono gli immobili da stimare, si ritiene utile costituire più lotti di vendita precisando che non sarà necessario ridefinire i confini così come realizzare frazionamenti.

Lotto	1					
Tipologia	Residenziale					
Ubicazione	Piano	Foglio mappa	Particella	Sub	Cat	Con.za
c.da Frescura, traversa artiglieria snc, Siracusa (SR)	T	60	526	-	A/3	4 vani

Lotto	2/a					
Tipologia	Residenziale					
Ubicazione	Piano	Foglio mappa	Particella	Sub	Cat	Con.za
Via Papa Paolo IV, Edificio A Scala A Interno 26 Piano 5 Floridia (SR)	5	19	2357	43	A/3	2,5 vani

Lotto	2/b					
Tipologia	Non Residenziale					
Ubicazione	Piano	Foglio mappa	Particella	Sub	Cat	Con.za
VIA PIERSANTI MATTARELLA SNC Edificio A Scala A Interno 3 Piano S1 Floridia (SR)	S1	19	2357	5	C/6	18 m ²

4. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA

Lotto 1: immobile c.da Frescura, traversa artiglieria snc, NCEU di Siracusa (SR) fg 60 p.IIIa 526

I. Individuazione dei beni

L'immobile è costituito da una casa per civile abitazione che si sviluppa su un piano fuori terra, ubicata in:

Regione	Sicilia		
Comune:	Siracusa	Provincia	Siracusa
Via	Traversa Artiglieria		
Numero civico	Sn	CAP	96100
Zona	Periferica esterna		
Latitudine	37.06832 N	Longitudine	15.19290 E



Detto immobile è ubicato nella zona esterna del Comune di Siracusa (Immagine 1), prossimo alla zona industriale del Comune di Floridia e più precisamente nel reticolo definito da via Traversa Artiglieria di contrada Frescura (Immagine 2).

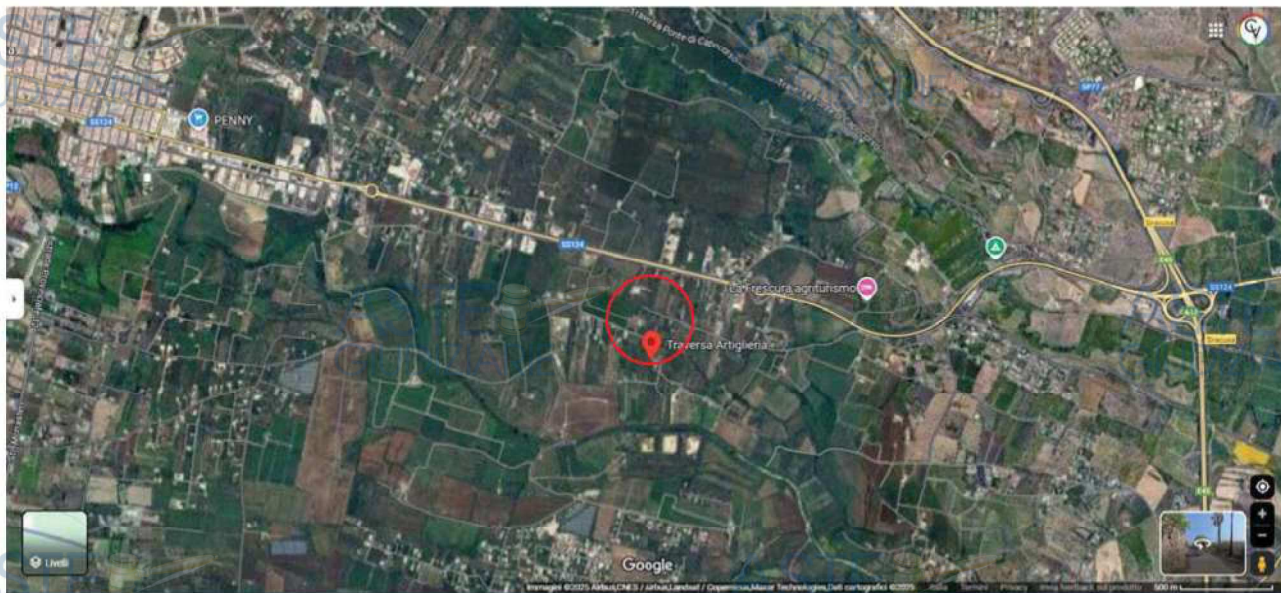


Immagine 1: aerea di Siracusa



Immagine 2: Reticolo stradale

Lo stesso ricade nella zona territoriale omogena del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo E "Area per l'attività agricola", come meglio indicato in Immagine 3.

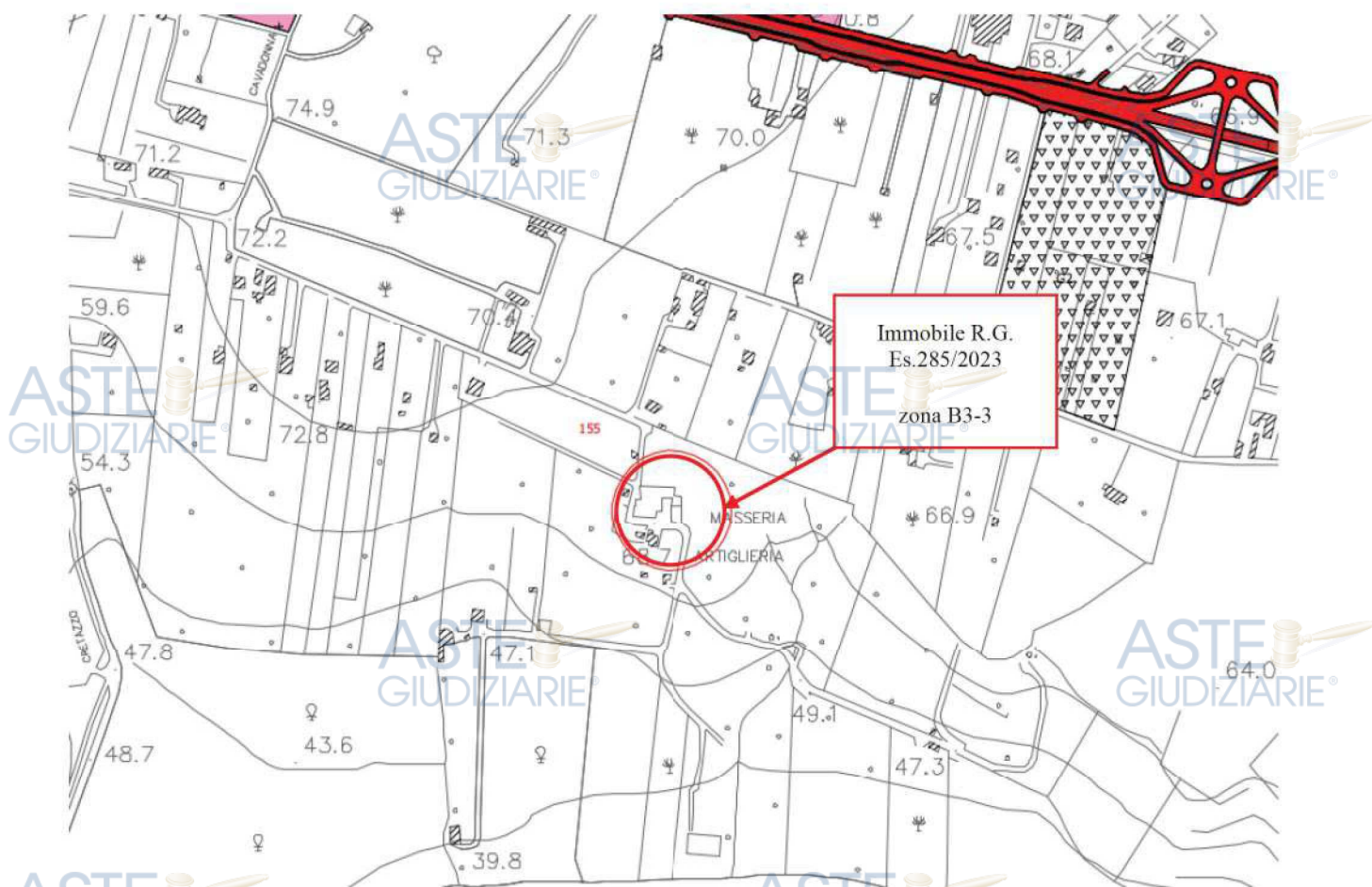


Immagine 3: PRG Comune di Siracusa

AREE AGRICOLE E SISTEMA DEL VERDE	AREE AGRICOLE	E	AREE PER L'ATTIVITÀ AGRICOLA	Art. 51	
		E1	AREE DI VALENZA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE A VOCAZIONE AGRICOLA	Art. 52	E1
	SISTEMA DEL VERDE	RN	RISERVE NATURALI	Art. 53	RN
		VN	AREE DI VERDE NATURALISTICO	Art. 102	VN
	PARCHI TERRITORIALI	F1	PARCO NATURALISTICO COSTIERO	Art. 54	F1
		F2	PARCO TERRITORIALE DI VALENZA ARCHEOLOGICA	Art. 55	F2
		F3	PARCO TERRITORIALE DI VALENZA AMBIENTALE	Art. 56	F3
		PTC	PARCO TURISTICO CONVENZIONATO	Art. 57	PTC
	VERDE ATTREZZATO PER LE ATTIVITÀ TURISTICHE E SPORTIVE	Vpc	AREE PRIVATE DI VERDE COSTIERO	Art. 58	Vpc
		T3	AREE AGRICOLE ATTREZZATE PER LA RICETTIVITÀ TURISTICA	Art. 59	T3
		T4	AREE AGRICOLE ATTREZZATE PER IL CAMPEGGIO E IL TEMPO LIBERO	Art. 60	T4
		AFM	AREA COSTIERA ATTREZZATA PER LA FRUIZIONE DEL MARE	Art. 61	AFM
			PERCORSO PEDONALE	Art. 114	
			ACCESSI AL MARE	Art. 115	

La suddetta zona di Siracusa è normata dall'art. 51 CAPITOLO XII AREE AGRICOLE E SISTEMA DEL VERDE Aree per l'attività agricola - Zona E di pag. 60 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. che viene di seguito riportato:

articolo 51 Aree per l'attività agricola - Zona E

1. Descrizione ed obiettivi

Sono le aree esterne agli abitati destinate alla coltivazione e all'allevamento.

2. Modalità di attuazione

Autorizzazione e concessione edilizia.

3. Destinazioni ammesse (art. 10)

La destinazione ammessa è quella Agricola (A)

4. Categorie d'intervento

Fatto salvo quanto previsto all'art. 101, le categorie d'intervento ammesse per l'edilizia esistente sono: Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e Demolizione con ricostruzione (Dr) secondo quanto previsto dall'art. 12 della L.R. 40/95 e successive modificazioni e integrazioni. Sono ammessi interventi di Nuova costruzione (Nc).

5. Parametri urbanistici ed edilizi

Per la destinazione d'uso di cui ai punti (1.2) (1.3) e (1.4), l'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) è di 0,009 mq/mq, con indice di sfruttamento pari a 0,1 mq/mq.

Per le destinazioni d'uso di cui ai punti (1.5), (1.6), (1.7) e (1.9) è ammesso un Rapporto di Copertura (RC) pari a 0,1 mq/mq della superficie fondiaria.

Altezza massima ammessa (H max): 7,50 m.

Nelle zone boschive individuate nello Studio Agricolo Forestale valgono le disposizioni riportate all'art. 104 delle presenti Norme.

6. Disposizioni particolari

6.1. Le abitazioni devono essere poste ad una distanza di almeno m 10,00 dai fabbricati per le attrezzature di servizio.

6.2. Le strade d'accesso devono essere realizzate riducendo al minimo il consumo di suolo ed utilizzando i tracciati pedonali esistenti. Le strade d'accesso, i parcheggi, i percorsi pedonali e le aree pavimentate devono essere realizzate con materiali non impermeabilizzanti e coerenti con le caratteristiche rurali del paesaggio.

II. Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in una zona periferica e rurale della città di Siracusa (SR) e precisamente a ridosso della zona industriale del Comune di Floridia, dove sono diffusi i servizi terziari ed industriali. Nell'ultimo ventennio la zona ha subito una moderata espansione e riqualificazione del tessuto residenziale così che oggi risulta essere una zona alquanto ricercata per fini residenziali.

Nell'intorno del subject la viabilità è buona e scorrevole: la traversa artiglieria rappresenta la principale arteria di comunicazione tra l'immobile e la SS114 che i due limitrofi comuni di Floridia e Siracusa, mentre le vie interne, hanno un carattere di moderata tranquillità e sicurezza stradale data la loro larghezza e visibilità ridotta; a causa della larghezza ridotta inoltre si riscontra qualche difficoltà di parcheggio per le automobili. La sua posizione è particolarmente vantaggiosa e comoda che si può raggiungere facilmente a piedi il centro del paese e l'autostrada CT-SR.

Nel dettaglio le superfici utili (al netto delle murature) sono:

Denominazione	Sup. effettiva [m ²]	Sup. coperta [m ²]	Sup. scoperta [m ²]	Sup. pertinenze [m ²]
Piano terra				
k	18,55	50,64	-	-
letto	11,45			
dis	0,76			
rip	5,02			
letto	10,65			
dis	1,02			
wc	3,19	-	123,78	-
veranda	45,17			
terrazza	78,61			
corte	143,58	-	-	143,58
sup tot	174,42	50,64	123,78	143,58

La superficie commerciale è stata determinata avendo avuto riguardo del DPR n. 138 del 23/03/1998 – “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96”.

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	30%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	25%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	50%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Al fine estimativo, la superficie lorda totale (comprensiva della superficie dei tramezzi e dei muri perimetrali, questi ultimi conteggiati al 50% se comuni ad altre unità) risulta invece essere così composta:

Descrizione	Piano	Sup. Netta [m ²]	Sup. Lorda coperta [m ²]	Sup. Lorda scoperta [m ²]	Sup. Lorda pertinenze [m ²]	Coeff.	Sup. Comm.le [m ²]	Sup. Comm.le coperta [m ²]	Sup. Comm.le scoperta [m ²]	Sup. Comm.le pertinenze [m ²]
Abitazione	PT	50,64	62,24	-	-	1,00	62,24	62,24	-	-
Veranda	PT	45,17	-	-	51,37	0,80	41,25	-	-	41,25
Terrazza	P1	78,61	-	89,67	-	-	-	-	-	-
fino a 25,00 mq				25,00		0,40	10,00	-	10,00	-
oltre a 25,00 mq				64,67		0,10	6,47	-	6,47	-
Corte	PT	143,58	-	158,25	-	0,10	15,83	-	15,83	-
Sup. Totale Σ		318,00	62,24	89,67	51,37		135,78	62,24	32,29	41,25

In definitiva:

Totale m ² superficie commerciale		
135,78		
(sup lorda 203,28 mq)		
Totale m ² comm. coperta 62,24 (sup lorda 62,24 mq)	Totale m ² comm. scoperta 32,29 (sup lorda 89,67 mq)	Totale m ² comm. pertinenze 41,25 (sup lorda 51,37 mq)

La struttura portante dell'immobile è del tipo in muratura portante, tamponature esterne con muratura in blocchi di tufo locali e solai di laterizi gettati in opera. Il tetto è del tipo a terrazza calpestabile con scala esterna in ferro e con sbarco a quota.

L'intero immobile si articola in un'unica elevazione fuori terra con accesso dal portoncino in ferro sul prospetto principale. L'ingresso dell'appartamento funge da vano **cucina/soggiorno** (18,55 m²): le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile per interni, strato di finitura colore bianco, pavimenti e battiscopa in gres porcellanato colore bianco e venature grigie. La parete della cucina è rivestita con piastrelle, per un'altezza compresa tra il piano di lavoro ed i pensili sovrastanti.

L'impianto citofonico così come l'impianto elettrico in questo vano risultano completi e funzionanti: quello elettrico è composto dal quadretto principale con interruttore generale, punto luce a soffitto e pulsanti con placchetta in plastica di colore avorio.



Foto 1 vano k/sogg



Foto 2 vano k/sogg

Gli infissi esterni in questo vano sono due tipologia porta ed una finestra a due ante, di colore avorio telaio in alluminio e vetro singolo, con avvolgibile esterno in plastica colore bianco.

Sul lato d'esto si sviluppa la zona notte con un **disimpegno (11,45 m²)**, un **ripostiglio (11,45 m²)** ed una **camera da letto (11,45 m²)**:



Foto 3 ripostiglio



Foto 4 camera da letto

Le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco, l'infisso interno è di tipo porta in legno tamburato colore marrone; l'infisso esterno e le rifiniture del vano, sono le medesime della camera precedente.

Sulla parte sinistra dell'ingresso, in ordine vi è un disimpegno (**1,02 m²**) tra una camera da letto ed il vano **wc (3,19 m²)**:

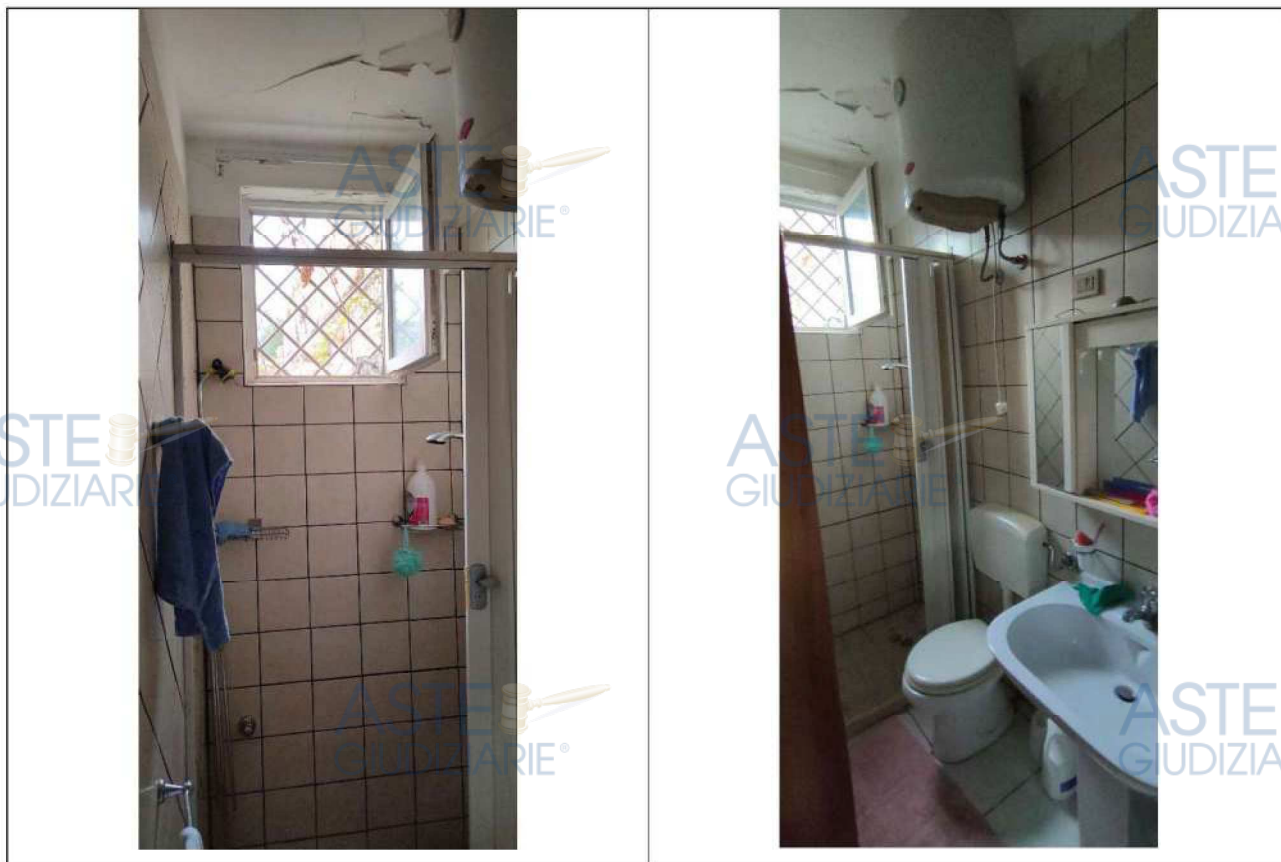


Foto 5 vano wc/lav

Le pareti sono piastrellate sino ad un'altezza di circa 2,70 ed oltre la rifinitura prosegue sino al tetto, con pittura per interni di colore bianco. L'infixo esterno è di tipo finestra ad unica anta con vetro opaco tipo privacy mentre quello interno è di legno tamburato colore marrone. I sanitari sono completi e di buona qualità.

Proseguendo oltre il corridoio alla sinistra il vi è un ulteriore **camera matrimoniale (10,65 m²)**:

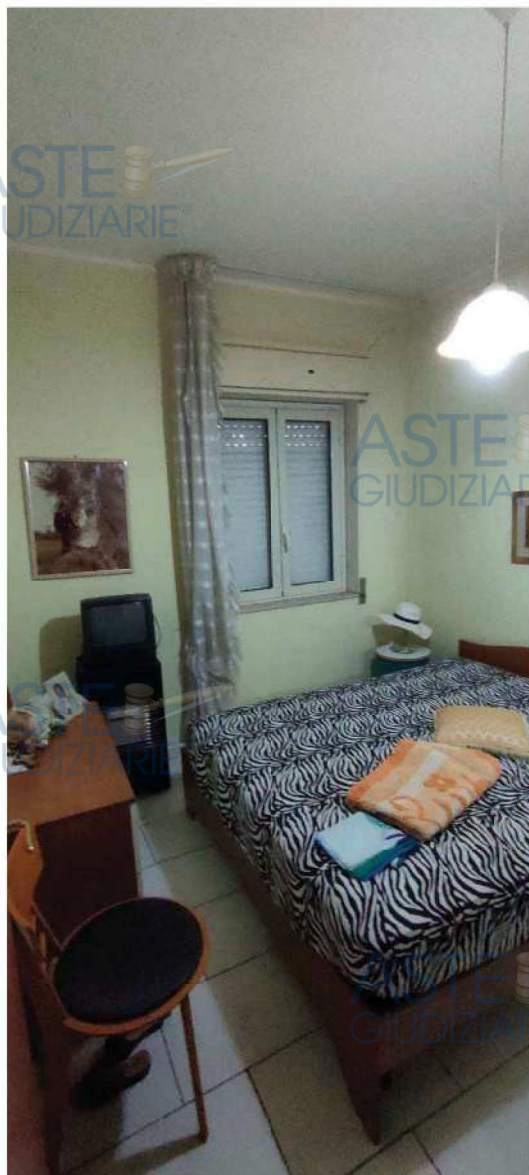


Foto 6 camera da letto

questa nel suo complesso risulta essere di identiche caratteristiche alla camera precedente ovvero le pareti sono rivestite con pittura idrolavabile colore giallo chiaro e la pavimentazione in gres colore rosa chiaro. L'infisso esterno di tipo finestra a due ante in alluminio e vetro singolo, con avvolgibile in plastica colore bianco.

Complessivamente tutti i vani sono di ampiezza adeguata alle rispettive destinazioni d'uso e prendono aria e luce direttamente dall'esterno garantendo un'ottima luminosità ed aerazione naturale. L'intero immobile risulta ben esposto e ben organizzato nei suoi spazi interni.

Quanto attiene agli impianti di riscaldamento, nel soggiorno/cucina e nelle camere da letto sono presenti climatizzatori di tipo fisso con unità esterna non funzionante al momento del

sopralluogo. La produzione di acqua calda sanitaria invece risulta essere affidata ad un boiler elettrico ad accumulo da 80 litri ubicato nel servizio wc.

Degli impianti idrico ed elettrico non si hanno notizie circa il rilascio da parte delle rispettive ditte installatrici, della dichiarazione di conformità alla regola dell'arte ai sensi della L. 46/90 e/o del DM 37/08.

Procedendo a descrivere l'esterno, la **facciata** dell'edificio si presenta con finitura del tipo tradizionale colore giallo tipo RAL 1021 con elementi decorativi lungo il perimetro sommitale e piastrelle per esterni a fantasia circolare per la pavimentazione. La facciata nel complesso si presenta in buono stato, ad eccezione di alcuni circoscritti punti ove l'intonaco presenta fessurazioni.



Foto 7 prospetto principale

Da una scala in ferro è possibile raggiungere la terrazza soprastante (**78,61 m²**): da un'attenta visione dei luoghi è possibile notare come le lesioni si siano propagate alla pavimentazione, danneggiando lo strato impermeabilizzante sottostante le piastrelle.



Foto 8 lastrico solare lato nord



Foto 9 lastrico solare lato sud

L'immobile nella parte antistante gode di un ampio **terrendo (143,58 m²)** in parte ricoperto da cemento in battuto ed in parte ad aiuole e vegetazione, seppur quest'ultima lasciata in abbandono e priva di cura.



Foto 10

Come evidenziato nelle foto precedenti, all'interno dell'immobile ed esternamente allo stesso, sono presenti vistose lesioni strutturali alle murature portanti, un fenomeno di degrado che si manifesta quando il regime statico, in questo caso di una muratura, è alterato e modificato a causa di tensioni e sollecitazioni esterne. La comparsa di fessurazioni o crepe è un fenomeno molto comune negli edifici in muratura portante

Le crepe del muro rientrano in tre categorie principali:

- Crepe delle pareti interne come crepe nel cartongesso o nei tramezzi;
- Crepe esterne nella muratura delle facciate;
- Crepe nei muri portanti e di fondazione.

Per l'immobile oggetto della presente relazione, le crepe appartengono alla tipologia "crepe nei muri portanti e di fondazione" larghe e aperte ad indicare un grave problema strutturale. Poiché sono di tipo a gradini e seguono la linea di malta nei muri di mattoni, indicano un difetto strutturale.

Le cause del cedimento strutturale sono legate al cedimento del terreno di fondazione, che essendo di natura argillosa e/o limosa, dapprima tende ad aumentare notevolmente di volume per poi diminuire bruscamente a causa dell'evaporazione dell'acqua; in questo modo si formano dei vuoti, con conseguente abbassamento del piano fondale detto anche fenomeno di disseccamento del terreno fondale, che è soggetto a fasi alterne di imbibizione e siccità, con una conseguente variazione di volume.

Il processo di riparazione può prevedere dapprima il livellamento del piano fondazionale ovvero stabilizzare la fondazione della casa: questo processo può comportare lo scavo delle fondamenta e

l'intervento con iniezioni di calcestruzzo. Successivamente sarà possibile intervenire sulla struttura in elevazione mediante applicazione di sistemi di trattenuta delle murature quali piastre, tiranti, catene, fibre composite, il giusto sistema sarà conseguenza di un approfondito studio strutturale. Tali lavori è possibile stimarli in € 15.000,00 oltre iva, importo che verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

Le lesioni sulla struttura hanno causato infiltrazioni di acqua piovana dalla parete esterna, dalle pareti perimetrali esterne e dalla pavimentazione soprastante del terrazzo, materializzandosi crepe nell'intonaco, macchie e sfondellamento dei solai in alcuni punti.



Foto 11 infiltrazioni vano letto



Foto 12 lesioni camera da letto



Foto 13 lesioni camera da letto



Foto 14 lesioni vano cucina



Foto 15 lesioni vano ripostiglio



Foto 16 lesioni lastrico solare

III. Stato di possesso degli immobili

Al momento del sopralluogo l'unità oggetto di pignoramento non risultava occupata da terzi ma nella piena disponibilità dell'esecutato ed abitato dallo stesso assieme alla moglie:

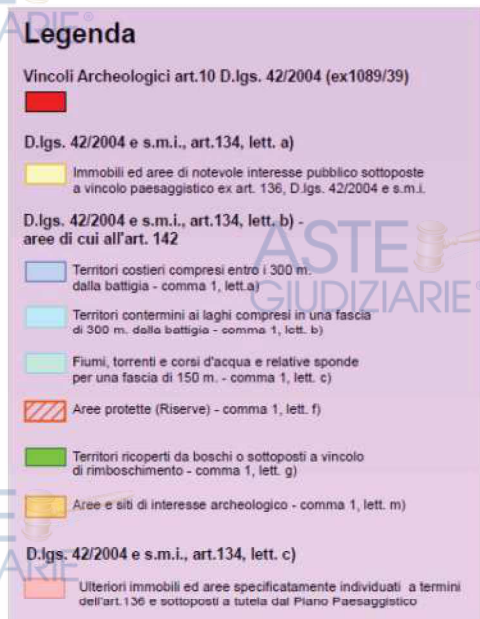
1. **XXXXXXXXX** Xxxxxxnata a SIRACUSA (SR) il xxxxxc.f. XXXXX
Proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXX XXXXXXXXXX, in forza di atto di compravendita del 20/07/2009 rep. n.13682 racc. n. 7562 registrato a Siracusa il 24/07/2009 al n. 4273 serie 1T (**Allegato 11**).
2. **XXXXXXX** Xxxxxxxxx nato a SIRACUSA (SR) il xxxxxx c.f. XXXXX
Proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX Xxxxx, in forza di atto di compravendita del 20/07/2009 rep. n.13682 racc. n. 7562 registrato a Siracusa il 24/07/2009 al n. 4273 serie 1T (**Allegato 11**).

Di tale documento, lo scrivente ne attesta l'autenticità poiché dichiara di averne richiesto ed ottenuto copia conforme al Notaio

IV. Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

Trattandosi di un'unità immobiliare inserita in un contesto in cui non sono costituite parti comuni con altri immobili e/o soggetti, non sono previste formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale o altro inerente le parti comuni.

Dalla verifica del "Piano paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14-17, D.A. n.98 dell'1 febbraio 2012" non sono emersi vincoli di natura archeologica/paesaggistica:



Le formalità che resteranno a carico dell'acquirente, sono quindi:

- **carattere condominiale:** nessuna formalità;
- **carattere urbanistico:** quello dovuto all'ubicazione dell'immobile all'interno delle zone E del PRG, per la quale l'esecuzione di interventi edilizi è subordinata al rispetto del Capito IV, art. 38
- **carattere paesaggistico/archeologico:** nessuno.
- **carattere giuridico:** trascrizione di convenzione edilizia a favore del Comune di Siracusa n.ri 29638/16520 del 24/11/2005

V. Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita sono, così come riportato da visura ipotecaria (Allegato 8):

- **Elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile:**

1. TRASCRIZIONE del 24/11/2005 - Registro Particolare 16520 Registro Generale 29638 Pubblico ufficiale SIRACUSA Repertorio 388/2005 del 10/11/2005 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
2. TRASCRIZIONE del 20/12/2006 - Registro Particolare 19280 Registro Generale 33599 Pubblico ufficiale R) Repertorio 9868/4985 del 18/12/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 20/12/2006 - Registro Particolare 9883 Registro Generale 33600 Pubblico ufficiale) Repertorio 9869/4986 del 18/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Annotazione n. 1674 del 24/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. TRASCRIZIONE del 24/07/2009 - Registro Particolare 11451 Registro Generale 16723 Pubblico ufficiale) Repertorio 13682/7562 del 20/07/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. ISCRIZIONE del 24/07/2009 - Registro Particolare 3607 Registro Generale 16724 Pubblico ufficiale I) Repertorio 13683/7563 del 20/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
6. ANNOTAZIONE del 24/07/2009 - Registro Particolare 1674 Registro Generale 16746 Pubblico ufficiale) Repertorio 13681/7561 del 20/07/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
7. TRASCRIZIONE del 04/12/2023 - Registro Particolare 17949 Registro Generale 23270 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3933

del 27/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **Elenco delle iscrizioni ipotecarie che saranno cancellate:**

1. ISCRIZIONE del 20/12/2006 - Registro Particolare 9883 Registro Generale 33600 Pubblico ufficiale F) Repertorio 9869/4986 del 18/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Annotazione n. 1674 del 24/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. ISCRIZIONE del 24/07/2009 - Registro Particolare 3607 Registro Generale 16724 Pubblico ufficiale F) Repertorio 13683/7563 del 20/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. ANNOTAZIONE del 24/07/2009 - Registro Particolare 1674 Registro Generale 16746 Pubblico ufficiale I) Repertorio 13681/7561 del 20/07/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
4. TRASCRIZIONE del 04/12/2023 - Registro Particolare 17949 Registro Generale 23270 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3933 del 27/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

VI. Regolarità edilizia ed urbanistica

In data 02/02/2024 lo scrivente CTU richiedeva accesso agli atti al comune di Siracusa all'Ufficio Edilizia privata (Allegato 1). A seguito di approfondite ricerche veniva consegnata copia della documentazione ovvero della pratica n. 365/B della concessione edilizia n. 388/05-2 relativa all'istanza di sanatoria presentata in data 31/12/1986 con prot gen n. 130554 ai sensi della L. 47/85 (Allegato 19) con la quale il Sig. r da XXXXXXXXX xxxx chiedeva di ottenere la Concessione edilizia per le opere abusive ubicate in c.da "Artiglieria" e consistenti nella realizzazione di una villetta composta da 3 vani più servizi ed accessori.

All'interno del fascicolo ed a seguito di apposita richiesta, nessuna "autorizzazione di abitabilità", risulta mai essere stata presentata e/o rilasciata.

VII. Irregolarità edilizie ed urbanistiche

Dal confronto della planimetria castale (Allegato 13) e del progetto n. 319/61 (Allegato 19) con lo stato di fatto rilevato da sopralluogo (Allegato 16), l'immobile presenta lievi difformità riconducibili ad "opere interne" che sono di seguito elencate:

1. Realizzazione di n.2 vani disimpegno per migliore accesso e fruibilità dei vani addicenti la k/sogg, riconducibili alla tipologia "diversa distribuzione interna" e priva di importanza riguardo le strutture portanti;
2. Variante al prospetto nord per diversa tipologia di infisso del vano camera, da porta a finestra.
3. Realizzazione di una scala in ferro esterna per accesso al vano terrazza

Dalle indagini e dai colloqui intercorsi presso l'ufficio tecnico del Comune di Siracusa è emerso che risulta essere depositato solamente il progetto della pratica n. 365/B della concessione edilizia n. 388/05-2 e nessuna pratica edilizia o ulteriore istanza di sanatoria risulta essere stata presentata a nome dei diversi proprietari succeduti relativamente ai punti superiore, pertanto si può asserire che le difformità vanno sanate: gli interventi realizzati privi di titolo autorizzativo, possono essere sanati a rigore del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" testo di legge aggiornato al D.L. 69/2024, decreto salva casa il quale richiamato l'Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (L), recita quanto segue:

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la **sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi** e comunque in misura **non inferiore a 1.032 euro**.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro di cui al comma 2.

4. Comma abrogato

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione

all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all' articolo 36-bis.

A definizione del titolo edilizio, o comunque prima della vendita, occorrerà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale e contestualmente laddove sussistano i requisiti, presentare Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA).

I costi per la regolarizzazione sono così stimati:

Regolarizzazione abusivismo		Netto	IVA (22%)
urbanistica	Spese amministrative e sanzione	€ 1.500,00	€ 0,00
	Netto		IVA (22%) e CASSA (4%)
	Spese tecniche	€ 1.500,00	€ 1.903,20
			€ 3.403,20
catastale	Agg.to DOCA	Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
	Spese amministrative	€ 70,00	€ 0,00
	Spese tecniche	€ 450,00	€ 570,96
			€ 640,96
Lavori edili		Netto	IVA (10%)
		€ 15.000,00	€ 1.500,00
			€ 16.500,00
TOTALE			€ 20.544,16

VIII. Attestazioni energetiche

Per l'unità in questione non è stato redatto alcun attestato di certificazione energetica (ACE) o attestato di prestazione energetica (APE).

L'affermazione trova fondamento in quanto:

- non è allegato alcun attestato all'atto di vendita dell'immobile;
- l'attuale proprietaria ha riferito di non averne mai richiesto la redazione;
- da interrogazione del "CEFA - Catasto energetico fabbricati" della Regione Sicilia, per i dati catastali dell'immobile non è rilasciabile alcun attestato (Allegato 20).

Ai sensi del D.Lgs. 192/05 l'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le

operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e al D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.

Durante la fase di sopralluogo è emerso (annotato nel verbale di sopralluogo) che ***l'immobile risulta essere provvisto di impianti e che questi non sono stati censiti al catasto regionale poiché gli stessi non risultavano funzionanti***, ai sensi del decreto del dirigente generale del Dipartimento regionale dell'energia dell'1 marzo 2012 n. 71.

L'esperto ha provveduto quindi alla redazione del sopracitato Attestato (Allegato 21).

IX. Valutazione del bene

La valutazione del bene è stata condotta con il metodo di "Stima per comparazione con i prezzi di mercato: Stima di un fabbricato per PUNTI DI MERITO"

Le fasi per questo tipo di indagine, sono le seguenti:

- Rilevazione del valore di riferimento;
- Individuazione delle caratteristiche influenti sul valore;
- Attribuzione di un punteggio (coefficiente) a ciascun stato delle caratteristiche;
- Calcolo del coefficiente globale;
- Stima del valore dell'immobile

Si identifica un **valore unitario** di compravendita di un immobile che può essere considerato di riferimento (VAL RIF), scelto in virtù delle sue caratteristiche di normalità ("max frequenza" nell'area presa in esame; oppure, meno spesso, per "max valore") e successivamente si definiscono le caratteristiche che influiscono sul valore dell'immobile (posizionali, strutturali, tecnologiche, produttive ecc.). Per comodità i **coefficienti** relativi alla **zona** verranno indicati con α_i mentre quelli relativi all'**edificio** β_i ed all'**unità** nel suo intrinseco γ_i . In rosso sono evidenziati i coefficienti adottati per l'edificio oggetto di valutazione.

Alle possibili modalità di espressione di ogni caratteristica è assegnato un punteggio proporzionale all'influenza sul valore: il coefficiente 1 è attribuito allo stato "di riferimento", mentre coefficienti di valore inferiore (o superiore) sono accoppiati a modalità destinate a causare deprezzamenti (o apprezzamenti) rispetto al valore di riferimento.

Si procede quindi a calcolare il **coefficiente globale (CG)**, rappresentato dal prodotto di tutti i coefficienti assegnati all'immobile e si stima l'immobile moltiplicando

$$\text{VAL CORR } [€/m^2] = \text{VAL RIF } [€/m^2] \times \text{CG}$$

Successivamente si moltiplica questo valore corretto per la superficie commerciale, ottenendo così il **valore dell'immobile**

$$\text{VAL IMMOBILE } [€] = \text{VAL CORR } [€/m^2] \times \text{SUP COMM } [m^2]$$

Coefficienti di zona α_1

ZONA - Coeff. posizionale α_1		
Caratteristica	Distanza misurata	α_1
Centralità		
Calcolo distanza: misura del percorso più breve (attraverso le infrastrutture disponibili) dalla zona dove si trova l'immobile al centro	$d < 100 \text{ m}$	1,092
	$101 \text{ m} < d < 300 \text{ m}$	1,043
	$301 \text{ m} < d < 500 \text{ m}$	1,022
	$501 \text{ m} < d < 1,00 \text{ Km}$	1,012
	$1,01 \text{ Km} < d < 3,00 \text{ Km}$	1,006
	Oltre i 3,01 Km	1,000
Vicinanza		
Calcolo distanza: misura del percorso più breve (attraverso le infrastrutture disponibili) dalla zona a un eventuale elemento di pregio individuato.	$d < 10 \text{ m}$	1,063
	$11 \text{ m} < d < 30 \text{ m}$	1,042
	$31 \text{ m} < d < 50 \text{ m}$	1,028
	$51 \text{ m} < d < 100 \text{ Km}$	1,012
	$101 \text{ m} < d < 500 \text{ m}$	1,006
	$501 \text{ m} < d < 1,00 \text{ Km}$	1,003
	Oltre i 1,00 Km	1,000

ZONA - Coeff. estetico α_3		
Proprietà estetica	Presenza +	Presenza -
Caratteristiche estetiche di Visuale		
Elemento naturale predominante	1,033	1,000
Panoramicità generale	1,061	1,000
Elemento artificiale predominante	0,954	1,001
Caratteristiche estetiche di Fruizione Diretta		
Parco o verde fruibile nella zona	1,012	1,000
Scorci caratteristici ambientali	1,068	1,00
Strutture artificiali da attraversare	0,936	1,002

ZONA - Coeff. funzionale α_2			
Funzione	Tipo	Presenza +	Presenza -
POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale			
Primaria	Fognatura	1,000	0,872
	Adduzione idrica	1,000	0,853
	Linea elettrica	1,000	0,875
	Telefono	1,000	0,950
	Gas	1,000	0,950
Secondaria	Scuole	1,008	1,000
	Giardini	1,018	0,998
	Linee di autobus	1,000	0,954
	Stazione ferroviaria	1,011	1,000
	Metropolitana	1,013	1,000
Terziaria	Musei	1,008	1,000
	Uffici pubblici	1,014	1,000
	Posto di polizia	1,009	1,000
	Negozi e superm.	1,000	0,872
	Impianti sportivi	1,000	0,853
	Cinema e teatri	1,000	0,875
	Circoli e ritrovi	1,000	0,950
NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale			
Primaria	Tralicci elettrici	0,972	1,000
	Depuratori	0,989	1,000
	Centrali di energia	0,930	1,000
	Cimiteri	0,983	1,000
Secondaria	Binari ferroviari	0,988	1,000
	Aeroporti	0,980	1,000
	Ospedali	0,992	1,000
	Carceri	0,982	1,000
Terziaria	Discoteche	0,994	1,000
	Stadio	0,990	1,000
	Industrie	0,882	1,000

Coefficienti dell'edificio β_i

EDIFICIO - Coeff. funzionale β_1			
Impianto	Casi speciali	Presenza +	Assenza -
Elettrico		1,000	0,988
Idrraulico		1,000	0,985
Gas		1,000	0,992
Riscaldamento		1,002	1,000
Telefonico		1,002	1,000
Citofonico		1,000	0,999
Condizionamento		1,005	1,000
Ascensore		1,002	1,000
Piscina		1,002	1,000
Giardino	Area inferiore 2000 m ²	1,000	0,970
Parco	Area superiore 2000 m ²	1,003	1,000

EDIFICIO - Coeff. estetico β_2			
Elemento	Mediocre	Pregevole	Artistico
Estetica delle facciate	0,989	1,000	1,011
Decorazioni e ornamenti	0,995	1,000	1,005
Estetica delle scale	1,000	1,003	1,006
Estetica del portone	1,000	1,001	1,002
Composizione architettonica	0,995	1,005	1,010

EDIFICIO - Coeff. di conservazione β_3				
Lavori da eseguire	Nulla	Basso	Medio	Totale
Elemento facciata				
Conservazione intonaco	1,000	0,997	0,992	0,988
Tinteggiature facciate	1,000	0,999	0,997	0,995
Tinteggiature ringhiere	1,000	0,998	0,996	0,994
Stato dei frontali	1,000	0,997	0,992	0,988
Elemento tetto piano				
Stato impermeabilizzazione	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato pavimentazione	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993
Elemento tetto a falde				
Stato manto di copertura	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato orditura	1,000	0,995	0,993	0,991
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993
Elemento edificio strutture				
Stato fondazioni	1,000	0,990	0,970	0,950
Stato pilastri o muri portanti	1,000	0,990	0,970	0,950
Elemento edificio impianti				
Riscaldamento	1,000	0,999	0,990	0,980
Citofono o videocitofono	1,000	0,999	0,991	0,984

Coefficienti dell'Unità immobiliare γ_i

UNITA' - Coeff. di conservazione γ_1				
Aspetto funzionale	Scarsa	Media	Buona	Ottima
Illuminazione	0,980	1,000	1,000	1,018
Ventilazione	0,980	1,000	1,010	1,018
Insolazione	0,990	1,000	1,009	1,015
Dimensioni ambienti	0,990	1,000	1,009	1,016
Disposizione ambienti	0,970	1,000	1,023	1,038
Assenza zone morte	0,994	1,000	1,004	1,008
Ambienti di deposito	0,990	1,000	1,007	1,012
Qualità servizi	0,970	1,000	1,018	1,026
Qualità cucina	0,980	1,000	1,014	1,023
Classe energetica alloggio	0,894	1,000	1,112	1,143

UNITA' - Coeff. estetico γ_2			
Caratteristica	Brutta	Normale	Bella
Portone ingresso	0,996	1,000	1,004
Porte interne	0,992	1,000	1,008
Tinte e decori	0,993	1,000	1,009
Pavimentazioni	0,973	1,000	1,020
Piastrelle pareti bagno	0,995	1,000	1,005
Piastrelle pareti cucina	0,995	1,000	1,005
Rubinetteria	0,999	1,000	1,002
Infissi	0,991	1,000	1,009
Scuri	0,997	1,000	1,003

ZONA - Coeff. posizionale γ_3	
Proprietà estetica prevalente	
Caratteristiche estetiche di Visuale	
Strada	1,000
Giardino	1,003
Piazza	1,001
Veduta aperta	1,004
Corte interna	0,991
Muri o muraglioni	0,990

ZONA - Coeff. dimensionale γ_4	
Taglio dimensionale	
$S < 40,00 \text{ m}^2$	1,015
$41,00 \text{ m}^2 < S < 50,00 \text{ m}^2$	1,008
$51,00 \text{ m}^2 < S < 60,00 \text{ m}^2$	1,005
$61,00 \text{ m}^2 < S < 80,00 \text{ m}^2$	1,000
$81,00 \text{ m}^2 < S < 100,00 \text{ m}^2$	0,999
$101,00 \text{ m}^2 < S < 120,00 \text{ m}^2$	0,997
$121,00 \text{ m}^2 < S < 150,00 \text{ m}^2$	0,995
$151,00 \text{ m}^2 < S < 180,00 \text{ m}^2$	0,990
Oltre i $180,00 \text{ m}^2$	0,985

EDIFICIO - Coeff. di conservazione γ_5			
Opere	Descrizione	Quantità	
Demolizioni			
Pareti	Quattro pareti	40 m ²	0,9990
Pavimenti	Una stanza	12 m ²	0,9992
Rivestimenti	Una parete	8 m ²	0,9995
Rimozione	Elementi fatiscenti	n. 5	0,9997
Intonaci	Su parete	40 m ²	0,9991
Ricostruzioni			
Pareti	Quattro pareti	40 m ²	0,9996
Pavimenti	Una stanza	12 m ²	0,9997
Rivestimenti	Una parete	8 m ²	0,9998
Intonaci	Su parete	40 m ²	0,9998
	Ripresa, liscatura e scortatura		0,9999
Tinteggiature	Quattro pareti	40 m ²	0,9999
Finestre	Posa finestre	3 m ²	0,9980
	Solo verniciatura	3 m ²	0,9995
Porte	Posa infisso	2 m ²	0,9990
	Solo verniciatura	2 m ²	0,9998
Opere speciali	Ringhiere, blindatura porta, inferriate etc.	cad	0,9990
Elettrico	Rifacimento completo	100 punti	0,990
	Singolo punto completo	1 punto	1,000
Idraulico	Rifacimento completo	6 punti	0,922
	Singolo punto completo	1 punto	0,987
Riscaldamento	Rifacimento completo, caldaia e sanitari	100 punti, cld	0,967
	Singolo elemento sanitario	1 punto	1,000
	Cambio caldaia	1 caldaia	0,978
Foguario	Impianto composto da colonne e collettori	cad	0,987

Facendo riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per abitazioni di ville e villini e per un normale stato di conservazione per il I Semestre dell'anno 2024, il valore medio è di 590 Euro/m² (Immagine 2) ed un canone di locazione medio pari a 2,75 €/mq x mese.

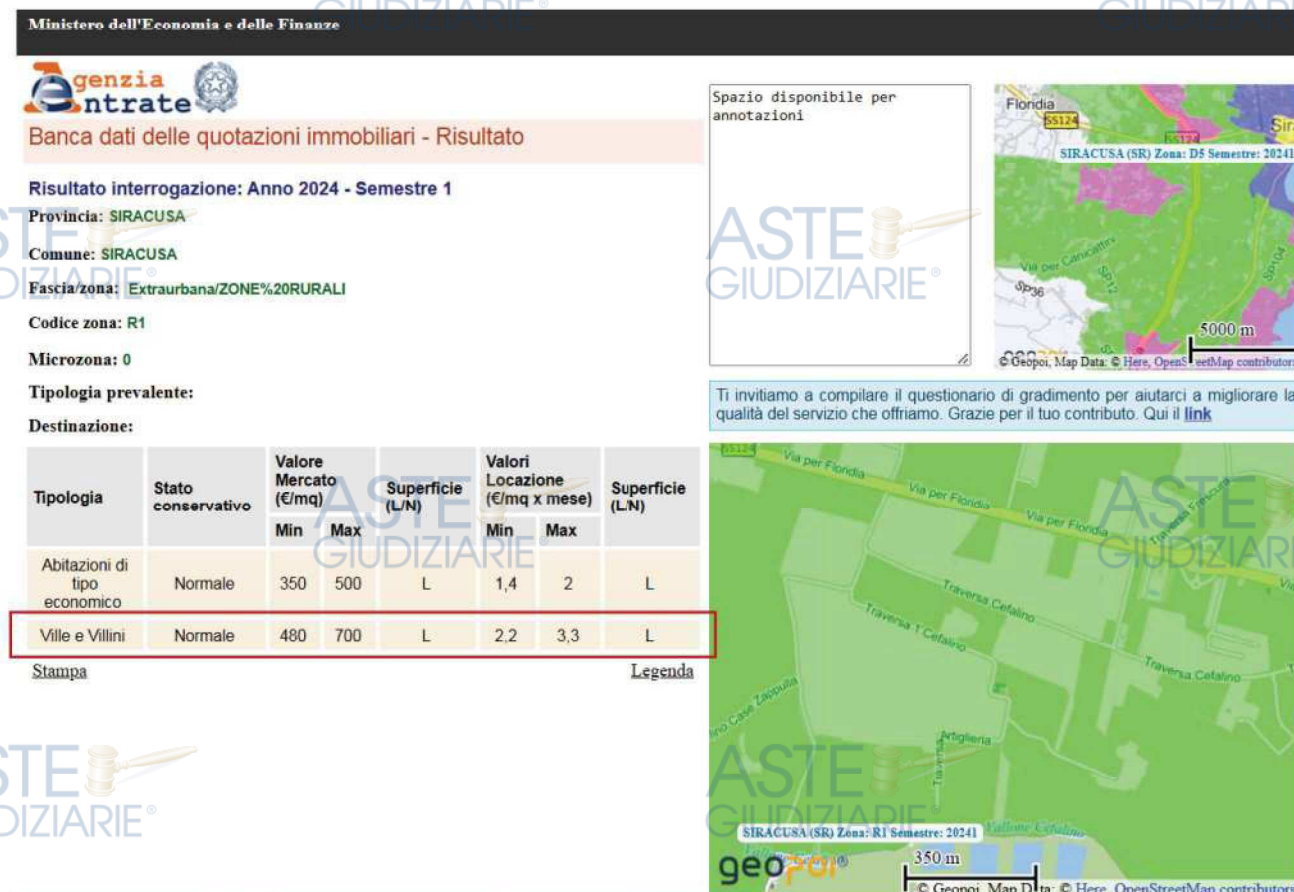
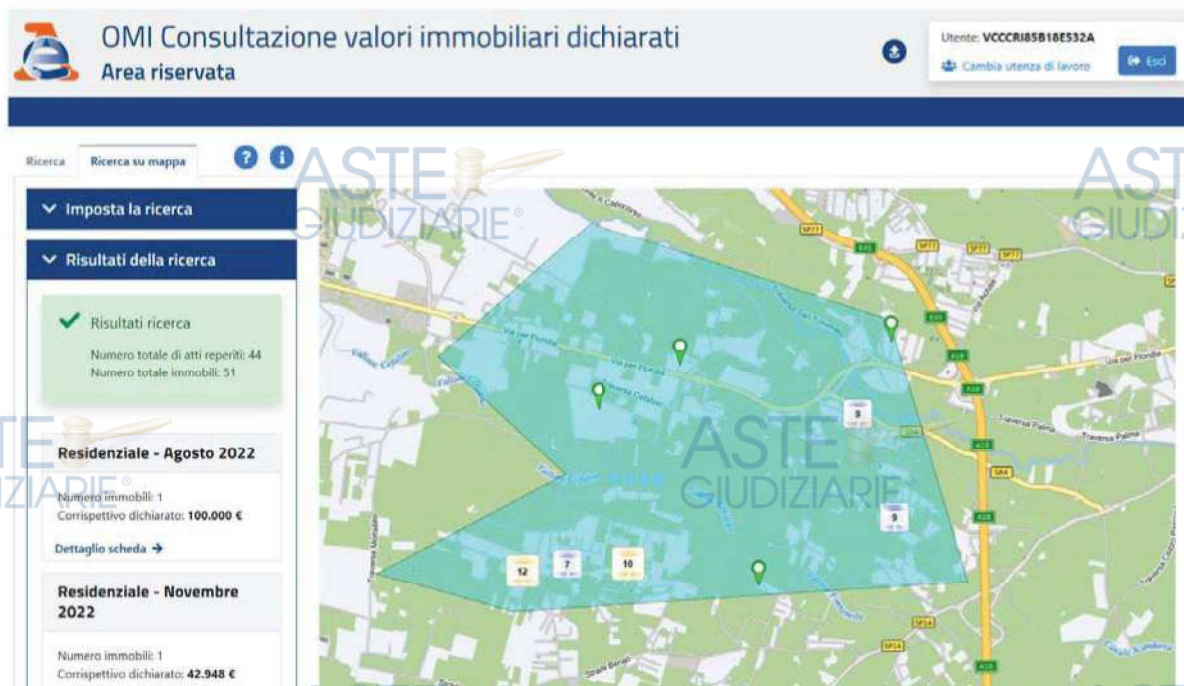


Immagine 4: Quotazione immobiliare Agenzia delle entrate

Nonostante nell'intorno la destinazione prevalente degli immobili è di tipo ufficio, per l'immobile in questione la destinazione d'uso dal punto di vista urbanistico che catastale, risultano essere "abitazione civile".

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale. Inoltre dalle ricerche effettuate presso l'OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati disponibile sul sito <https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricerca>, in un intorno di 500 m dell'immobile, sono presenti compravendite di immobili simili.



Il valore di riferimento che l'Esperto valutatore ha deciso di prendere in considerazione dopo diverse analisi dell'offerta e della domanda immobiliare del mercato attuale è invece pari a:

VAL MEDIO RIF	650,00 €/m ²
---------------	-------------------------

che moltiplicato per il coefficiente globale

Coefficiente Globale (CG)	0,44
---------------------------	------

determina il valore corretto di valutazione, per l'immobile oggetto di stima ed il suo stato conservativo:

VAL CORRETTO	288,52 €/m ²
--------------	-------------------------

Moltiplicato il valore corretto per la superficie commerciale

Superficie Comm.le	135,78 m ²
--------------------	-----------------------

Si determina il **Valore Stimato** dell'immobile pari a:

VALORE IMMOBILE (regolare)	39.175,39 €
----------------------------	-------------

Volendo confrontare il valore ottenuto con un altro metodo di stima, si procede alla **stima per capitalizzazione del reddito** riferita alla valutazione dei prezzi dei canoni di affitto applicabili ad immobili simili a quello da valutare, aventi le medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.

Il valore di mercato del bene oggetto di stima V_m si ottiene dalla formula

$$V_m = R_b / r$$

dove

R_b = rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima

r = saggio di redditività

Si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile rispetto ai canoni attuati nel territorio di

Canone mensile	250,00 €/mese
----------------	---------------

quindi:

Canone annuale	3.000,00 €/anno
----------------	-----------------

a cui andrà detratto circa il 25% per oneri, tasse, etc. Il reddito netto annuo sarà quindi:

Canone netto	2.250,00 €/anno
--------------	-----------------

Considerando un saggio di capitalizzazione del 5,00% si ha:

VALORE IMMOBILE	45.000,00 €
-----------------	-------------

valore molto prossimo a quello ottenuto con la stima per punti di merito.

Confrontando e mediando i due valori si ottiene:

non regolare	VALORE IMMOBILE "Stima per punti"	39.175,39 €
	VALORE IMMOBILE "Cap.ne Reddito"	45.000,00 €
	VALORE MEDIO	42.087,70 €

I precedenti valori si riferiscono alla compravendita di un immobile regolare dal punto di vista urbanistico e catastale con relativa documentazione completa in ogni sua parte; i costi per tali regolarizzazioni sono di seguito elencati:

Regolarizzazione abusivismo		Netto	IVA (22%)
urbanistica	Spese amministrative e sanzione	€ 1.500,00	€ 0,00
		Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
	Spese tecniche	€ 1.500,00	€ 1.903,20
			€ 3.403,20
catastale	Agg.to DOCFA	Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
	Spese amministrative	€ 70,00	€ 0,00
	Spese tecniche	€ 450,00	€ 570,96
			€ 640,96
Lavori edili		Netto	IVA (10%)
		€ 15.000,00	€ 1.500,00
			€ 16.500,00
TOTALE			€ 20.544,16

In assenza di tali conformità, il valore dell'immobile è quindi pari a:

regolare	VALORE IMMOBILE "Stima per punti"	18.631,23 €
	VALORE IMMOBILE "Cap.ne Reddito"	24.455,84 €
	VALORE MEDIO	21.543,54 €

X. Divisibilità del bene

Trattandosi l'unità pignorata di un bene indivisibile in natura ed in ragione della proprietà esclusiva, occorre ripartire il valore di stima in precedenza determinato:

- XXXXXXXXXX Xxxxx, nata a Siracusa (SR) il xxxxx, cf XXXXX:
quota 1/2 pari a 10.771,77 €
- XXXXXX XXXXXXXXXX, nato a Siracusa (SR) il xxxxx, cf XXXXX:
quota 1/2 pari a 10.771,77 €

**Lotto 2: abitazione via Papa Paolo IV, Edificio A Scala A Interno 26 Piano 5 Floridia (SR)
NCEU di Floridia (SR) fg 19 p.la 2357 sub 43 e box via Piersanti Mattarella snc Edificio A
Scala A Interno 3 Piano S1 Floridia (SR) NCEU di Floridia (SR) fg 19 p.la 2357 sub 5**

I. Individuazione dei beni

L'immobile di cui al presente lotto è costituito da un appartamento per civile abitazione che si sviluppa all'interno di un fabbricato condominiale, ubicato in:

Lotto	2/a (appartamento)		
Regione	Sicilia		
Comune:	Floridia	Provincia	Siracusa
Via	V.le Papa Paolo VI		
Numero civico		CAP	96014
Zona	Centro abitato		
Latitudine	37.08820 N	Longitudine	15.15753 E



ed un box adibito ad autorimessa, ubicato in:

Lotto	2/b (box)		
Regione	Sicilia		
Comune:	Floridia	Provincia	Siracusa
Via	V.le Piersanti Mattarella		
Numero civico		CAP	96014
Zona	Centro abitato		
Latitudine	37.08820 N	Longitudine	15.15753 E



Detti immobili sono ubicati nella zona periferica del centro abitato del Comune di Floridia (Immagine 5), più precisamente nel reticolo definito dalle vie Papa Paolo VI, A. Labriola, Piersanti Mattarella e XXXXXXXX Crispi (Immagine 6).



Immagine 5: foto aerea di Floridia



Immagine 6: Reticolo stradale

Gli stessi ricadono nella zona territoriale omogena del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo C2.3 “Edilizia residenziale privata di completamento”, come meglio indicato in Immagine 7.

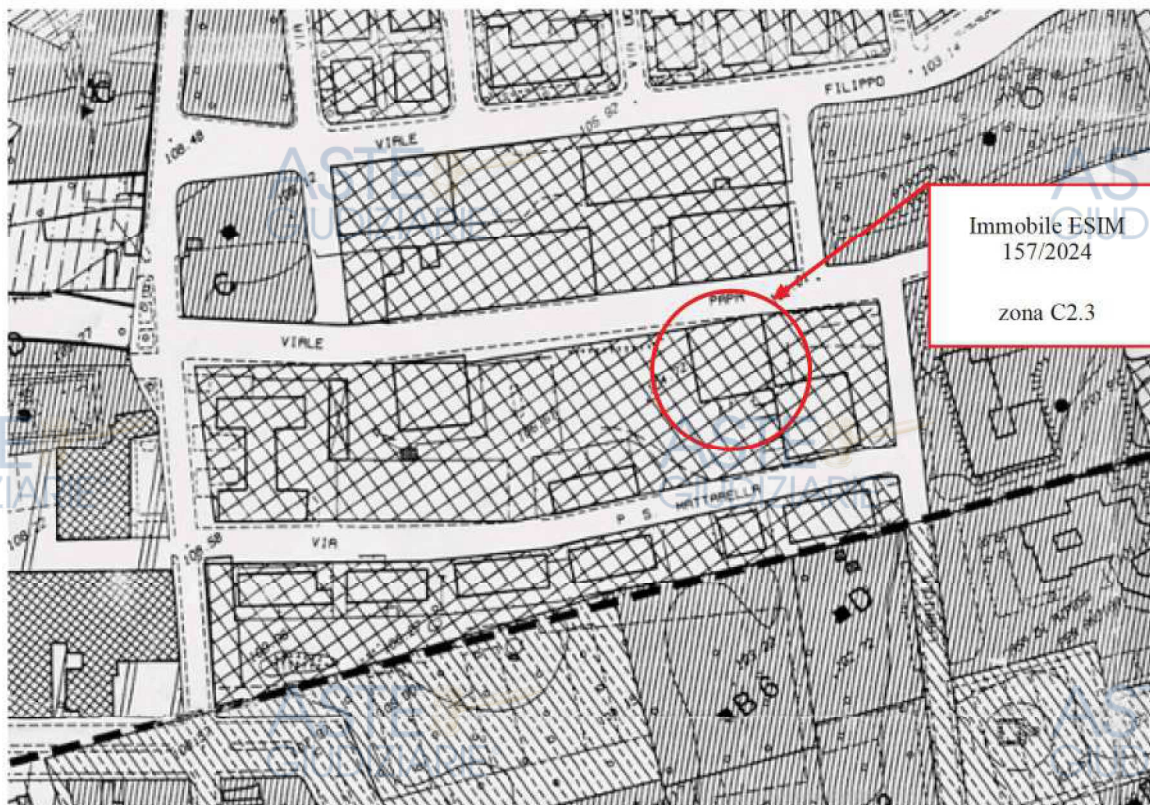


Immagine 7: PRG Comune di Lentini

La suddetta zona di Floridaia è normata **dall'art. 9** delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

che viene di seguito riportato:

art. 9 (C2) - Aree di nuova edificazione - da rinviare a piano particolareggiato esecutivo.

Le parti del territorio limitatamente edificate o considerate libere e disponibili per nuova urbanizzazione costituiscono, a meno di quelle attribuite a destinazioni d'uso diverse, il complesso del territorio comunale suscettibile di operazioni di intervento per nuovi insediamenti urbani con destinazione ad interventi di edilizia residenziale pubblica (C2.1), privata (C2.2) e di completamento (C2.3).

In tali aree gli interventi dovranno essere subordinati alla redazione di un piano particolareggiato esecutivo.

Nelle aree indicate come (C2.1) e (C2.2) gli interventi dovranno essere subordinati alla redazione di un piano particolareggiato esecutivo mentre per quelle indicate e/o ricadenti in (C2.3) continuano ad applicarsi le norme vigenti come più avanti richiamate e riportate.

Ai fini delle norme particolari che dovranno essere prese a base per la redazione del piano particolareggiato tutta l'area è sottoposta alla seguente normativa.

Per le parti destinate ad interventi di edilizia residenziale pubblica (C2.1) valgono i seguenti indici e parametri di carattere generale:

- le costruzioni che dovranno essere realizzate nell'ambito del piano per l'edilizia economica e popolare dovranno rispettare gli allineamenti, gli arretramenti, i vincoli e quanto altro imposto dal R.E. e dalle norme particolari previste dal piano particolareggiato di esecuzione;
- nelle diverse zone si dovranno individuare chiaramente il tracciato della viabilità, le aree destinate ad attrezzature, gli edifici nella loro disposizione planimetrica e nella loro relativa volumetria, i tipi edilizi, le altezze dei singoli corpi di fabbrica, la dimensione del lotto e la superficie coperta;
- l'indice di fabbricabilità territoriale non potrà essere superiore a 3,2 mc/mq
- l'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà essere superiore a 4,5 mc/mq
- il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 40%;
- l'altezza potrà variare da un minimo di 8.00 mt (piano rialzato più due

- piani) ad un massimo di 16.00 mt (piano rialzato più quattro piani);
- una quota pari al 15% delle aree edificabili dovrà essere riservata alla realizzazione di tipologie unifamiliari ai sensi dell'art.17 della L.R. 71/78;
 - dovrà essere prevista una superficie destinata ad attività commerciali che non potrà essere superiore al 2% della superficie totale degli alloggi;
- Tutti gli altri valori e parametri verranno individuati più specificatamente dalla normativa del Piano particolareggiato.

Per le parti destinate ad interventi di edilizia residenziale privata (C2.2) valgono i seguenti indici e parametri di carattere generale:

- le costruzioni che dovranno essere realizzate nell'ambito delle aree destinate ad edilizia residenziale privata dovranno rispettare gli allineamenti, gli arretramenti, i vincoli e quanto altro imposto dal R.E. e dalle norme particolari previste dal piano particolareggiato di esecuzione;
- nelle diverse zone si dovranno individuare chiaramente il tracciato della viabilità, le aree destinate ad attrezzature, gli edifici nella loro disposizione planimetrica e nella loro relativa volumetria, i tipi edilizi, le altezze dei singoli corpi di fabbrica, la dimensione del lotto e la superficie coperta;
- l'indice di fabbricabilità territoriale resta demandato alla redazione del P.P.E.;
- l'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà essere superiore a 3.50 mc/mq;
- l'altezza massima non potrà essere superiore a 10.00 mt ed a 16.00 mt nel caso di edifici condominiali;
- la distanza dalla strada non potrà essere inferiore a 5.00 mt;
- la distanza fra gli edifici dovrà essere non inferiore a 10.00 mt ; è consentita l'edificazione in aderenza;

Sia per l'edilizia pubblica che privata potranno essere previsti parcheggi seminterrati senza che questo venga computato nella volumetria residenziale totale purché la parte fuori terra non sia superiore ad 1.30 mt.

Le aree costituenti lotti privati e ricadenti all'interno degli ex PP3 e PP4 e ricadenti quindi all'interno dei Piani di Lottizzazione convenzionati continuano a seguire la normativa propria dei Piani di Lottizzazione convenzionati cui appartengono. Pertanto detti lotti saranno edificati in conformità ai valori di superficie coperta, volumetria, altezze ed allineamenti previsti dal Piano di lottizzazione convenzionato di appartenenza cui si rimanda.

Per gli edifici esistenti che rivestono un particolare valore storico-ambientale

sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle volumetrie e delle caratteristiche strutturali, costruttive e formali.

Per le parti di aree di completamento relative alle quote inedificate o parzialmente edificate di tutti i P.L. approvati dal C.C. e destinate ad edilizia residenziale privata e/o mista (C2.3) valgono le seguenti prescrizioni, indici e parametri di carattere generale:

- le aree costituenti lotti privati ricadenti all'interno dei Piani di Lottizzazione approvati e dal Consiglio Comunale e convenzionati mantengono la capacità edificatoria prevista dai P. di L. di appartenenza per cui le stesse potranno essere edificate e/o completate mantenendo gli allineamenti, altezze, superfici coperte e volumetrie loro assegnate dalle norme tecniche di attuazione proprie dei P. di L. di appartenenza;
 - per dette aree prevalgono e restano pienamente valide le tipologie, condizioni, prescrizioni e norme generali, particolari e speciali o previste dai singoli P. di L. di appartenenza così come approvati e/o modificati dal C.C. in sede di loro adozione;
 - i dati sopra indicati sono visualizzati nei grafici di progetto;
 - in caso di non corrispondenza tra quanto indicato nelle tavole di progetto del P.R.G. o del P.P.A. e quanto indicato e prescritto nella normativa propria del P. di L. originario di appartenenza del lotto, prevale quest'ultima.
- Per dette zone (C2.3) viene demandato all'Amministrazione l'onere della visualizzazione planimetrica della consistenza di detti Piani di Lottizzazione e la riproduzione delle specifiche normative degli stessi in appositi elaborati che costituiranno allegati al presente P.R.G. ed all'annesso Piano Particolareggiato.

**Lotto 2/a: abitazione via Papa Paolo IV, Edificio A Scala A Interno 26 Piano 5 Floridia (SR)
NCEU di Floridia (SR) fg 19 p.lla 2357 sub 43**

II. Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'immobile oggetto della presente relazione è un appartamento per civile abitazione ubicato in una zona residenziale della città di Floridia (SR) e precisamente nella zona di espansione residenziale dove sono capillarmente diffusi i servizi essenziali come trasporti, negozi, attività e scuole sia primarie che secondarie. Nell'ultimo decennio la zona ha subito una forte espansione e riqualificazione del tessuto urbano così che oggi risulta essere una zona alquanto ricercata per nuove attività oltre che per fini residenziali. Nell'intorno del subject la viabilità è buona e scorrevole: le vie attorno l'immobile rappresentano le principali arterie di recente costruzione quindi abbastanza larghe per una buona percorribilità, hanno un carattere di prevalente tranquillità e sicurezza stradale data la loro larghezza e visibilità e non si riscontra difficoltà di parcheggio per le automobili data l'alta presenza di spazi adibiti a parcheggi pubblici. La sua posizione è particolarmente vantaggiosa e comoda ma non è facilmente raggiungibile a piedi il centro del paese.

Nel dettaglio le superfici utili (al netto delle murature) sono:

Denominazione	Sup. effettiva [m ²]	Sup. coperta [m ²]	Sup. scoperta [m ²]	Sup. pertinenze [m ²]
Piano terra				
k	15,21	53,38	-	-
letto	15,20			
dis	0,76			
salotto	16,26			
wc	5,95			
veranda	11,13	-	-	11,13

La superficie commerciale è stata determinata avendo avuto riguardo del DPR n. 138 del 23/03/1998 – “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96”.

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	30%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Cortili e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	25%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	50%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Al fine estimativo, la superficie lorda totale (comprensiva della superficie dei tramezzi e dei muri perimetrali, questi ultimi conteggiati al 50% se comuni ad altre unità) risulta invece essere così composta:

Descrizione	Piano	Sup. Netta [m ²]	Sup. Lorda coperta [m ²]	Sup. Lorda scoperta [m ²]	Sup. Lorda pertinenze [m ²]	Coeff.	Sup. Comm.le [m ²]	Sup. Comm.le coperta [m ²]	Sup. Comm.le scoperta [m ²]	Sup. Comm.le pertinenze [m ²]
Abitazione	PT	53,38	67,81	-	-	1,00	67,81	67,81	-	-
Veranda	PT	11,13	-	-	12,08	0,80	9,66	-	-	9,66
Sup. Totale Σ		64,51	67,81	0,00	12,08		77,47	67,81	0,00	9,66

La struttura portante dell'immobile è del tipo in cemento armato a telaio di travi e pilastri, tamponature esterne con fogli di forati doppio strato e solai di laterizi gettati in opera. Il tetto è del tipo a padiglione con abitazioni mansardate.

L'intero immobile si articola in sette elevazioni fuori terra con accesso dal portone su via Papa Paolo VI oppure dalla corsia garage con accesso da via Piersanti Mattarella: dal vano scala e dopo un ampio atrio, iniziano le rampe e rispettivi pianerottoli che conducono ai piani superiori, oltre al vano ascensore che raggiunge tutti i livelli dell'immobile.

L'ingresso principale del palazzo si presenta in buone condizioni: le pareti sono rivestite con intonaco civile ed idropittura colore bianco mentre la scala è rivestita con lastre di maro e parapetto in ferro. I pavimenti, così come lo zocchetto in marmo.

L'ingresso dell'appartamento avviene direttamente nel vano **salotto (16,26 m²)**: le pareti sono rivestite con intonaco civile per interni e strato di pittura colore azzurro effetto spatolato, i pavimenti invece sono a di colore rosa disposti a rombo. Questo vano risulta privo di infissi comunicanti direttamente con l'esterno mentre gli infissi interni sono tipo porta a vetro.

L'impianto citofonico così come l'impianto elettrico in questo vano risultano completi e funzionanti: quello elettrico è composto dal quadretto principale con interruttore generale, punto luce a soffitto e pulsanti con placchetta in plastica di colore bianco.

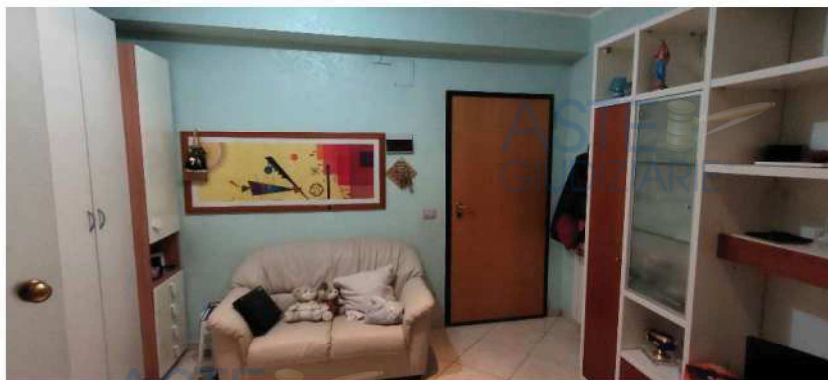


Foto 17 salotto/soggiorno lato vano scala



Foto 18 soggiorno/salotto lato est



Foto 19: soggiorno lato Nord

Sul lato d'ingresso oltre la porta in vetro, la prima stanza è il **bagno principale (5,95 m²)** dell'abitazione: le pareti sono rivestite con mattonelle di ceramica colore bianco con venature a fantasia grigio sino ad una altezza di circa 2,50 m ed oltre il rivestimento, la restante parte ed il soffitto sono rivestiti con intonaco ed idropittura traspirante antimuffa di colore bianco.

I pavimenti sono del tipo in ceramica di gres porcellanato di colore bianco posate in opera a rombo; i pezzi sanitari sono in ottimo stato, oltre al lavabo sono presenti il bidet ed il vaso WC ed una doccia di forma quadrata. L'infisso interno a porta è sempre in legno colore chiaro di buona fattura mentre l'infisso esterno di tipo a finestra è prospiciente un cavedio condominiale.

L'impianto idrico risulta essere completo e funzionante in ogni sua parte, l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia a gas naturale e serve tutto l'immobile. Anche l'impianto elettrico risulta essere completo e funzionante in ogni sua parte.



Foto 20 WC principale



Foto 21 WC principale

Oltre il corridoio, in posizione frontale vi è la **cucina (15,21 m²)** le cui finiture sono le medesime del vano salotto. In questo vano vi sono due infissi esterni, uno tipo finestra e l'altro tipo porta che conduce alla veranda lato nord.



Foto 22 cucina



Foto 23 cucina



Foto 24 cucina

La parete della cucina è rivestita con piastrelle, per un'altezza compresa tra il piano di lavoro ed i pensili sovrastanti.

Proseguendo di fianco la cucina, dal corridoio che separa gli altri ambienti, vi è la **camera matrimoniale (15,20 m²)**: le pareti sono rifinite con pittura effetto spatolato colore verde chiaro mentre il solaio con semplice pittura colore bianco; come i vani precedenti. L'infisso interno è in legno di colore marrone e di ottima qualità mentre quello esterno è di tipo porta a 2 ante con avvolgibile in plastica.



Foto 25 camera da letto

La camera da letto e la cucina, sono direttamente collegate alla **veranda esterna (11,13 m²)**:



Foto 26: veranda lato ovest



Foto 27 veranda lato est

Complessivamente tutti i vani sono di ampiezza adeguata alle rispettive destinazioni d'uso e prendono aria e luce direttamente dall'esterno garantendo un'ottima luminosità ed aerazione naturale. L'intero immobile risulta ben esposto e ben organizzato nei suoi spazi interni.

Quanto attiene agli impianti di riscaldamento, nel vano cucina e nella camera da letto sono presenti un climatizzatore ciascuno di tipo fisso con unità esterna non funzionante al momento del sopralluogo. La produzione di acqua calda sanitaria è già stato fatto presente che risulta essere affidata ad una caldaia a gas naturale.

Degli impianti idrico ed elettrico non si hanno notizie circa il rilascio da parte delle rispettive ditte installatrici, della dichiarazione di conformità alla regola dell'arte ai sensi della L. 46/90 e/o del DM 37/08.

L'immobile gode di un solo affaccio direttamente su viale Papa Paolo VI, dal terrazzino in precedenza descritto.

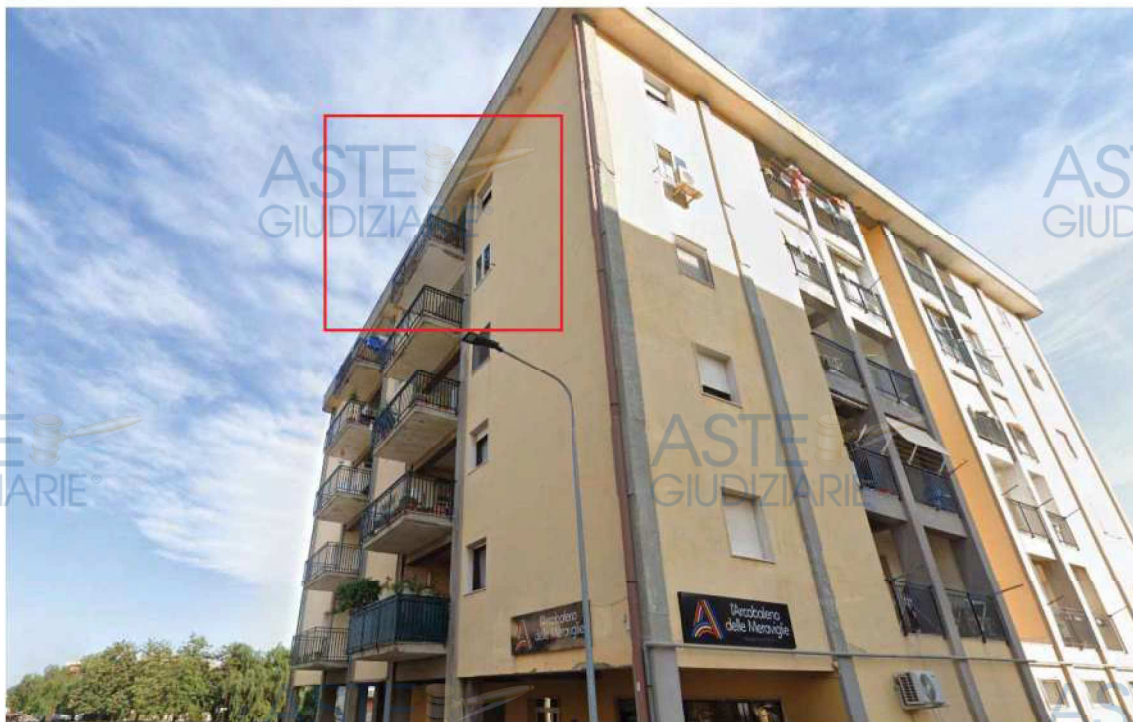


Foto 28 prospetto lato viale Papa Paolo VI

Procedendo a descrivere l'esterno, la **facciata** dell'edificio si presenta con intonaco del tipo tradizionale colore giallo tipo RAL 1018 per le superfici principali e grigio tipo RAL 7039 per gli elementi in cls quali pilastri, travi e frontalino copertura. La fascia dei ballatoi e la parte sottostante di colore bianco mentre il piano terra sino alla prossimità di circa 1 metro è rivestito con lastre rettangolari di pietra bianca. La facciata nel complesso si presenta in buono stato, ad eccezione di alcuni circoscritti punti ove l'intonaco presenta lievi fessurazioni; si riscontrano anche vistose tracce di umidità all'estradosso dei balconi, dovute alla cattiva impermeabilizzazione della pavimentazione soprastante.

Il marciapiede è abbastanza largo, all'interno di un ampio porticato ove sono ubicati alcune botteghe ed è realizzato con piastrelle di cemento e cigliatura in pietra di calcestruzzo.

III. Stato di possesso degli immobili

Al momento del sopralluogo l'unità oggetto di pignoramento non risultava occupato da terzi ma nella piena disponibilità degli esecutati ed abitato dallo stesso assieme alla moglie, come dichiarato dall'a oltre che confermato dai certificati storici di residenza:

- ✓ **XXXXXXXXXX** Xxxxxx nata a SIRACUSA (SR) il xxxxxc.f. XXXXX

Proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXX XXXXXXXXXX, in forza di atto di compravendita del 13/03/2005 rep. n.7109 racc. n. 3369 registrato a Siracusa il 23/03/2005 al n. 1236 serie 1T (**Allegato 12**).

- ✓ XXXXXX XXXXXXXXXX nato a SIRACUSA (SR) il xxxxx c.f. XXXXX

Proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX Xxxxx, in forza di atto di compravendita del 13/03/2005 rep. n.7109 racc. n. 3369 registrato a Siracusa il 23/03/2005 al n. 1236 serie 1T (**Allegato 12**).

IV. Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

La recente legge di riforma del condominio (Legge 11 dicembre 2012 n. 220) ha innalzato ad otto il numero minimo di condomini necessari alla nomina obbligatoria dell'amministratore; dall'altro è anche vero che la mancata nomina dell'amministratore, o la cancellazione di tale figura a seguito di delibera assembleare, non significa che vengano meno gli obblighi, anche di natura fiscale, del condominio. Da quanto dichiarato in sede di sopralluogo, risulta esser stato nominato un amministratore esterno ovvero l'ufficio Xxxxxdel ragioniere Xxxxx: lo stesso dopo essere stato contattato dallo scrivente (Allegato 22), rilasciava documentazione inerenti gli **importi relativi alle due unità immobiliari oggetto di perizia** (Allegato 23).

Trattandosi di un'unità immobiliare inserita in un contesto in cui sono costituite parti comuni con altri immobili e/o soggetti, sono previste formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale quali le quote di partecipazione alle spese per la pulizia e l'energia elettrica per il vano scala nonché lavori di ristrutturazione o altro inerente le parti comuni.

Dalla verifica del "Piano paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14-17, D.A. n.98 dell'1 febbraio 2012" disponibile, non sono emersi vincoli di natura archeologica e/o paesaggistica:

Legenda

Limiti comunali

Vincoli e aree archeologiche

- Area demaniale
- Vincolo archeologico ex art. 10 D.lgs. 42/04 (vincolo diretto)
- Vincolo archeologico ex art. 10 D.lgs. 42/04 - Aree di protezione con prescrizioni contenute nel decreto amministrativo (vincolo indiretto)
- Area di interesse archeologico, art. 142 lett.m) D.lgs. 42/04

125 Riferimento alla relativa scheda archeologica

Legenda

Vincoli Archeologici art.10 D.lgs. 42/2004 (ex1089/39)

- D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. a)
 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico ex art. 136, D.lgs. 42/2004 e s.m.i.
- D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. b) - aree di cui all'art. 142
 - Territori costieri compresi entro i 300 m. dalla battigia - comma 1, lett.a)
 - Territori contermini ai laghi compresi in una fascia di 300 m. dalla battigia - comma 1, lett. b)
 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m. - comma 1, lett. c)
 - Aree protette (Riserve) - comma 1, lett. f)
 - Territori ricoperti da boschi o sottoposti a vincolo di rimboschimento - comma 1, lett. g)
 - Aree e siti di interesse archeologico - comma 1, lett. m)
- D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. c)
 - Ulteriori immobili ed aree specificatamente individuati a termini dell'art.136 e sottoposti a tutela dal Piano Paesaggistico



Le formalità che resteranno a carico dell'acquirente, sono quindi:

- **carattere condominiale:** rispetto delle quote deliberate e insolute e quelle dovute nel caso di manutenzione straordinaria delle parti comuni ed oneri di gestione ordinaria.
- **carattere urbanistico:** quello dovuto all'ubicazione dell'immobile all'interno delle zone C2.3 del PRG, per la quale l'esecuzione di interventi edilizi è subordinata al rispetto delle norme tecniche di attuazione.
- **carattere paesaggistico/archeologico:** nessuno.

V. Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita sono, così come riportato da visura ipotecaria (Allegato 9):

- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile:

1. ISCRIZIONE del 30/08/1994 - Registro Particolare 1560 Registro Generale 13150 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX () Repertorio 69534 del 18/08/1994 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 136 del 27/01/1995 (EROGAZIONE A SALDO)
2. TRASCRIZIONE del 21/12/1994 - Registro Particolare 14465 Registro Generale 18801 Pubblico ufficiale () XXXXXXXXXX Repertorio 70324 del 16/12/1994 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 4292 Registro Generale 7254 Pubblico ufficiale I () Repertorio 7109/3369 del 16/03/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 1921 Registro Generale 7256 Pubblico ufficiale I Repertorio 7110/3370 del 16/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 484 del 05/03/2025
5. TRASCRIZIONE del 04/12/2023 - Registro Particolare 17949 Registro Generale 23270 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3933 del 27/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
6. ISCRIZIONE del 05/03/2025 - Registro Particolare 484 Registro Generale 4196 Pubblico ufficiale Repertorio 7110/3370 del 16/03/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1921 del 2005

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie che saranno cancellate:

1. ISCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 1921 Registro Generale 7256 Pubblico ufficiale R () Repertorio 7110/3370 del 16/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 484 del 05/03/2025
2. TRASCRIZIONE del 04/12/2023 - Registro Particolare 17949 Registro Generale 23270 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3933 del 27/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3. ISCRIZIONE del 05/03/2025 - Registro Particolare 484 Registro Generale 4196 Pubblico ufficiale () Repertorio 7110/3370 del 16/03/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1921 del 2005

VI. Regolarità edilizia ed urbanistica

In data 31/01/2024 lo scrivente CTU richiedeva accesso agli atti al comune di Floridia a mezzo pec (Allegato 2). A seguito di approfondite ricerche veniva consegnata copia della documentazione ovvero copia della Concessione per l'esecuzione delle opere n. 51 del 22/06/1995 pratica n. 5362 anno 1994 (Allegato 24) con la quale la

e chiedeva la concessione per la modifica del prospetto del fabbricato di cui alla CE n.145/92 e CE n. 6 del 12/01/1993.

Successivamente al suddetto titolo non risulta essere stata rilasciata e/o richiesta "autorizzazione di abitabilità", dall'Ufficio tecnico del Comune di Floridia.

VII. Irregolarità edilizie ed urbanistiche

Dal confronto della planimetria castale (Allegato 14) e del progetto di cui alla Concessione per l'esecuzione delle opere n. 51 del 22/06/1995 (Allegato 24) con lo stato di fatto rilevato da sopralluogo (Allegato 17), l'immobile presenta lievi difformità riconducibili ad "opere interne" che sono di seguito elencate:

1. Demolizione di divisori interni tra cucina e soggiorno;
2. Demolizione dell'antibagno del vano wc principale;
3. Realizzazione di disimpegno mediante pareti in forati.

Dalle indagini e dai colloqui intercorsi presso l'ufficio tecnico del Comune di Floridia è emerso che nessuna richiesta autorizzativa o istanza di regolarizzazione risulta essere stata presentata a nome dei diversi proprietari succeduti, pertanto l'immobile risulta essere difforme:

gli interventi realizzati interamente abusivi, possono essere sanati a rigore del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" testo di legge aggiornato al D.L. 69/2024, decreto salva casa il quale richiamato l'Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (L), recita quanto segue:

I. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la **sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi** e comunque in misura **non inferiore a 1.032 euro**.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro di cui al comma 2.

4. Comma abrogato

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36-bis.

A definizione del titolo edilizio, o comunque prima della vendita, occorrerà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale e contestualmente presentare Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA).

I costi per la regolarizzazione sono così stimati:

Regolarizzazione abusivismo		Netto	IVA (22%)
urbanistica	Spese amministrative e sanzione	€ 1.200,00	€ 0,00
	Netto		IVA (22%) e CASSA (4%)
	Spese tecniche	€ 1.300,00	€ 1.649,44
			€ 2.849,44
catastale	Agg.to DOGFA	Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
	Spese amministrative	€ 70,00	€ 0,00
	Spese tecniche	€ 450,00	€ 570,96
			€ 640,96
Lavori edili		Netto	IVA (22%)
		€ 0,00	€ 0,00
			€ 0,00
			€ 0,00
TOTALE			€ 3.490,40

VIII. Attestazioni energetiche

Per l'unità in questione non è stato redatto alcun attestato di certificazione energetica (ACE) o attestato di prestazione energetica (APE).

L'affermazione trova fondamento in quanto:

- non è allegato alcun attestato all'atto di vendita dell'immobile;
- l'attuale proprietaria ha riferito di non averne mai richiesto la redazione;
- da interrogazione del "CEFA - Catasto energetico fabbricati" della Regione Sicilia, per i dati catastali dell'immobile non è rilasciabile alcun attestato (Allegato 25).

Ai sensi del D.Lgs. 192/05 l'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e al D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.

Durante la fase di sopralluogo è emerso (annotato nel verbale di sopralluogo) che ***l'immobile risulta essere provvisto di impianti e che questi sono stati censiti al catasto regionale***, ai sensi del decreto del dirigente generale del Dipartimento regionale dell'energia dell'1 marzo 2012 n. 71.

L'esperto ha provveduto quindi alla redazione del sopracitato Attestato (Allegato 26).

IX. Valutazione del bene

La valutazione del bene è stata condotta con il metodo di "Stima per comparazione con i prezzi di mercato: Stima di un fabbricato per PUNTI DI MERITO".

Le fasi per questo tipo di indagine, sono le seguenti:

- Rilevazione del valore di riferimento;
- Individuazione delle caratteristiche influenti sul valore;

- Attribuzione di un punteggio (coefficiente) a ciascun stato delle caratteristiche;
- Calcolo del coefficiente globale;
- Stima del valore dell'immobile

Si identifica un **valore unitario** di compravendita di un immobile che può essere considerato di riferimento (VAL RIF), scelto in virtù delle sue caratteristiche di normalità ("max frequenza" nell'area presa in esame; oppure, meno spesso, per "max valore") e successivamente si definiscono le caratteristiche che influiscono sul valore dell'immobile (posizionali, strutturali, tecnologiche, produttive ecc.). Per comodità i **coefficienti** relativi alla **zona** verranno indicati con α_i mentre quelli relativi all'**edificio** β_i ed all'**unità** nel suo intrinseco γ_i . In rosso sono evidenziati i coefficienti adottati per l'edificio oggetto di valutazione.

Alle possibili modalità di espressione di ogni caratteristica è assegnato un punteggio proporzionale all'influenza sul valore: il coefficiente 1 è attribuito allo stato "di riferimento", mentre coefficienti di valore inferiore (o superiore) sono accoppiati a modalità destinate a causare deprezzamenti (o apprezzamenti) rispetto al valore di riferimento.

Si procede quindi a calcolare il **coefficiente globale (CG)**, rappresentato dal prodotto di tutti i coefficienti assegnati all'immobile e si stima l'immobile moltiplicando

$$\text{VAL CORR } [\text{€/m}^2] = \text{VAL RIF } [\text{€/m}^2] \times \text{CG}$$

Successivamente si moltiplica questo valore corretto per la superficie commerciale, ottenendo così il **valore dell'immobile**

$$\text{VAL IMMOBILE } [\text{€}] = \text{VAL CORR } [\text{€/m}^2] \times \text{SUP COMM } [\text{m}^2]$$

Coefficienti di zona α_i

ZONA - Coeff. posizionale α_1		
Caratteristica	Distanza misurata	α_1
Centralità	$d < 100$ m	1,092
	$101 \text{ m} < d < 300$ m	1,043
	$301 \text{ m} < d < 500$ m	1,022
	$501 \text{ m} < d < 1,00$ Km	1,012
	$1,01 \text{ Km} < d < 3,00$ Km	1,006
	Oltre i 3,01 Km	1,000
Vicinanza	$d < 10$ m	1,063
	$11 \text{ m} < d < 30$ m	1,042
	$31 \text{ m} < d < 50$ m	1,028
	$51 \text{ m} < d < 100$ Km	1,012
	$101 \text{ m} < d < 500$ m	1,006
	$501 \text{ m} < d < 1,00$ Km	1,003
	Oltre i 1,00 Km	1,000

ZONA - Coeff. estetico α_3		
Proprietà estetica	Presenza +	Presenza -
Caratteristiche estetiche di Visuale		
Elemento naturale predominante	1,033	1,000
Panoramicità generale	1,061	1,000
Elemento artificiale predominante	0,954	1,001
Caratteristiche estetiche di Fruizione Diretta		
Parco o verde fruibile nella zona	1,012	1,000
Scorci caratteristici ambientali	1,068	1,000
Strutture artificiali da attraversare	0,936	1,002

ZONA - Coeff. funzionale α_2			
Funzione	Tipo	Presenza +	Presenza -
POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale			
Primaria	Fognatura	1,000	0,872
	Adduzione idrica	1,000	0,853
	Linea elettrica	1,000	0,875
	Telefono	1,000	0,950
	Gas	1,000	0,950
Secondaria	Scuole	1,008	1,000
	Giardini	1,018	0,998
	Linee di autobus	1,000	0,954
	Stazione ferroviaria	1,011	1,000
	Metropolitana	1,013	1,000
	Musei	1,008	1,000
Terziaria	Uffici pubblici	1,014	1,000
	Posto di polizia	1,009	1,000
	Negozi e superm.	1,000	0,872
	Impianti sportivi	1,000	0,853
	Cucina e bagni	1,000	0,875
	Circoli e ritrovi	1,000	0,950
NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale			
Primaria	Tiracci elettrici	0,972	1,000
	Depuratori	0,989	1,000
	Centrali di energia	0,930	1,000
	Cimiteri	0,983	1,000
	Binari ferroviari	0,988	1,000
Secondaria	Aeroporti	0,980	1,000
	Ospedali	0,992	1,000
	Carceri	0,982	1,000
Terziaria	Discoteche	0,994	1,000
	Stadio	0,990	1,000
	Industrie	0,882	1,000

Coefficienti dell'edificio β_i

EDIFICIO - Coeff. funzionale β_1			
Impianto	Casi speciali	Presenza +	Assenza -
Elettrico		1,000	0,988
Idrantico		1,000	0,985
Gas		1,000	0,992
Riscaldamento		1,002	1,000
Telefonico		1,002	1,000
Citofonico		1,000	0,999
Condizionamento		1,005	1,000
Ascensore		1,002	1,000
Piscina		1,002	1,000
Giardino	Area inferiore 2000 m ²	1,000	0,970
Parco	Area superiore 2000 m ²	1,003	1,000

EDIFICIO - Coeff. estetico β_2			
Elemento	Mediocre	Pregevole	Artistico
Estetica delle facciate	0,989	1,000	1,011
Decorazioni e ornamenti	0,995	1,000	1,005
Estetica delle scale	1,000	1,003	1,006
Estetica del portone	1,000	1,001	1,002
Composizione architettonica	0,995	1,005	1,010

EDIFICIO - Coeff. di conservazione β_3				
Lavori da eseguire	Nulla	Basso	Medio	Totale
Elemento facciata				
Conservazione intonaco	1,000	0,997	0,992	0,988
Tinteggiature facciate	1,000	0,999	0,997	0,995
Tinteggiature ringhiere	1,000	0,998	0,996	0,994
Stato dei frontalmi	1,000	0,997	0,992	0,988
Elemento tetto piano				
Stato impermeabilizzazione	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato pavimentazione	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993
Elemento tetto a falde				
Stato manto di copertura	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato orditura	1,000	0,995	0,993	0,991
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993
Elemento edificio strutture				
Stato fondazioni	1,000	0,990	0,970	0,950
Stato pilastri o muri portanti	1,000	0,990	0,970	0,950
Elemento edificio impianti				
Riscaldamento	1,000	0,999	0,990	0,980
Citofono o videocitofono	1,000	0,999	0,991	0,984

Coefficienti dell'Unità immobiliare γ_i

UNITA' - Coeff. di conservazione γ_1				
Aspetto funzionale	Scarsa	Media	Buona	Ottima
Illuminazione	0,980	1,000	1,000	1,018
Ventilazione	0,980	1,000	1,010	1,018
Insolazione	0,990	1,000	1,009	1,015
Dimensioni ambienti	0,990	1,000	1,009	1,016
Disposizione ambienti	0,970	1,000	1,023	1,038
Assenza zone morte	0,994	1,000	1,004	1,008
Ambienti di deposito	0,990	1,000	1,007	1,012
Qualità servizi	0,970	1,000	1,018	1,026
Qualità cucina	0,980	1,000	1,014	1,023
Classe energetica alloggio	0,894	1,000	1,112	1,143

UNITA' - Coeff. estetico γ_2			
Caratteristica	Brutta	Normale	Bella
Portone ingresso	0,996	1,000	1,004
Porte interne	0,992	1,000	1,008
Tinte e decori	0,993	1,000	1,009
Pavimentazioni	0,973	1,000	1,020
Piastrelle pareti bagno	0,995	1,000	1,005
Piastrelle pareti cucina	0,995	1,000	1,005
Rubinetteria	0,999	1,000	1,002
Infissi	0,991	1,000	1,009
Scuri	0,997	1,000	1,003

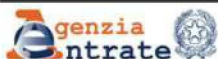
ZONA - Coeff. posizionale γ_3	
Proprietà estetica prevalente	
Caratteristiche estetiche di Visuale	
Strada	1,000
Giardino	1,003
Piazza	1,001
Veduta aperta	1,004
Corte interna	0,991
Muri o muraglioni	0,990

ZONA - Coeff. dimensionale γ_4	
Taglio dimensionale	
$S < 40,00 \text{ m}^2$	1,015
$41,00 \text{ m}^2 < S < 50,00 \text{ m}^2$	1,008
$51,00 \text{ m}^2 < S < 60,00 \text{ m}^2$	1,005
$61,00 \text{ m}^2 < S < 80,00 \text{ m}^2$	1,000
$81,00 \text{ m}^2 < S < 100,00 \text{ m}^2$	0,999
$101,00 \text{ m}^2 < S < 120,00 \text{ m}^2$	0,997
$121,00 \text{ m}^2 < S < 150,00 \text{ m}^2$	0,995
$151,00 \text{ m}^2 < S < 180,00 \text{ m}^2$	0,990
Oltre i $180,00 \text{ m}^2$	0,985

EDIFICIO - Coeff. di conservazione γ_5			
Opere	Descrizione	Quantità	
Demolizioni			
Pareti	Quattro pareti	40 m ²	0,9990
Pavimenti	Una stanza	12 m ²	0,9992
Rivestimenti	Una parete	8 m ²	0,9995
Rimozione	Elementi fatiscanti	n. 5	0,9997
Intonaci	Su parete	40 m ²	0,9991
Ricostruzioni			
Pareti	Quattro pareti	40 m ²	0,9996
Pavimenti	Una stanza	12 m ²	0,9997
Rivestimenti	Una parete	8 m ²	0,9998
Intonaci	Su parete	40 m ²	0,9998
	Ripresa, lisciatura e scorticatura		0,9999
Tinteggiature	Quattro pareti	40 m ²	0,9999
Finestre	Posa finestre	3 m ²	0,9980
	Solo verniciatura	3 m ²	0,9995
Porte	Posa infisso	2 m ²	0,9990
	Solo verniciatura	2 m ²	0,9998
Opere speciali	Ringhiere, blindatura porta, inferriate etc.	cad	0,9990
Elettrico	Rifacimento completo	100 punti	0,990
	Singolo punto completo	1 punto	1,000
Idraulico	Rifacimento completo	6 punti	0,972
	Singolo punto completo	1 punto	0,987
Riscaldamento	Rifacimento completo, caldaia e sanitari	100 punti, cld	0,967
	Singolo elemento sanitario	1 punto	1,000
	Cambio caldaia	1 caldaia	0,978
Fognario	Impianto composto da colonne e collettori	cad	0,987

Facendo riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per abitazioni di tipo civili e per un normale stato di conservazione per il I Semestre dell'anno 2024, il valore medio è di 870 Euro/m² ed un canone di locazione medio pari a 3,40 €/mq x mese.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: FLORIDIA

Fascia/zona: Periferica/C.DE%20STAZIONE-TAVERNA-VIGNALONGA-VIE%20VERGA-LEOPARD
I-CARDUCCI-DE%20AMICIS-DANTE-TURATI-ARIOSTO-FLOR.HARTFORD-MARCON

Codice zona: D2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	760	980	L	2,9	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	540	800	L	2,1	3	L
Box	Normale	350	500	L	1,6	2,4	L
Ville e Villini	Normale	890	1300	L	3,3	4,8	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



Immagine 8: Quotazione immobiliare Agenzia delle entrate

Nonostante nell'intorno la destinazione prevalente degli immobili è di tipo ufficio, per l'immobile in questione la destinazione d'uso dal punto di vista urbanistico che catastale, risultano essere "abitazione civile".

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale. Inoltre dalle ricerche effettuate presso l'OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati disponibile sul sito <https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricerca>, per il primo semestre 2024, in un intorno di 500 m dell'immobile, sono risultate due compravendite di immobili simili.



Il valore di riferimento che l'Esperto valutatore ha deciso di prendere in considerazione dopo diverse analisi dell'offerta e della domanda immobiliare del mercato attuale è invece pari a:

VAL MEDIO RIF 890,00 €/m²

che moltiplicato per il coefficiente globale

Coefficiente Globale (CG) 0,86

determina il valore corretto di valutazione, per l'immobile oggetto di stima ed il suo stato conservativo:

VAL CORRETTO 767,42 €/m²

Moltiplicato il valore corretto per la superficie commerciale

Superficie Comm.le 77,47 m²

Si determina il **Valore Stimato** dell'immobile pari a:

VALORE IMMOBILE (regolare)	59.455,30 €
----------------------------	-------------

Volendo confrontare il valore ottenuto con un altro metodo di stima, si procede alla **stima per capitalizzazione del reddito** riferita alla valutazione dei prezzi dei canoni di affitto applicabili ad immobili simili a quello da valutare, aventi le medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.

Il valore di mercato del bene oggetto di stima V_m si ottiene dalla formula

$$V_m = R_b / r$$

dove

R_b = rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima

r = saggio di redditività

Si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile rispetto ai canoni attuati nel territorio di

Canone mensile	300,60 €/mese
----------------	---------------

quindi:

Canone annuale	3.607,19 €/anno
----------------	-----------------

a cui andrà detratto circa il 25% per oneri, tasse, etc. Il reddito netto annuo sarà quindi:

Canone netto	2.705,39 €/anno
--------------	-----------------

Considerando un saggio di capitalizzazione del 4,50% si ha:

VALORE IMMOBILE	60.119,82 €
-----------------	-------------

valore molto prossimo a quello ottenuto con la stima per punti di merito.

Confrontando e mediando i due valori si ottiene:

non regolare	VALORE IMMOBILE "Stima per punti"	59.455,30 €
	VALORE IMMOBILE "Cap.ne Reddito"	60.119,82 €
	VALORE MEDIO	59.787,56 €

I precedenti valori si riferiscono alla compravendita di un immobile regolare dal punto di vista urbanistico e catastale con relativa documentazione completa in ogni sua parte; i costi per tali regolarizzazioni sono di seguito elencati:

Regolarizzazione abusivismo	Netto	IVA (22%)
-----------------------------	-------	-----------

urbanistica	Spese amministrative e sanzione	€ 1.200,00	€ 0,00
	Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)	
	Spese tecniche	€ 1.300,00	€ 1.649,44
			€ 2.849,44

catastale	Agg.to DOCFA	Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
	Spese amministrative	€ 70,00	€ 0,00
	Spese tecniche	€ 450,00	€ 570,96
			€ 640,96

Lavori edili	Netto	IVA (22%)
	€ 0,00	€ 0,00
		€ 0,00
		€ 0,00

TOTALE	€ 3.490,40
--------	------------

In assenza di tali conformità, il valore dell'immobile è quindi pari a:

regolare	VALORE IMMOBILE "Stima per punti"	55.964,90 €
	VALORE IMMOBILE "Cap.ne Reddito"	56.629,42 €
	VALORE MEDIO	56.297,16 €

X. Divisibilità del bene

Trattandosi l'unità pignorata di un bene indivisibile in natura ed in ragione della proprietà esclusiva, occorre ripartire il valore di stima in precedenza determinato:

- XXXXXXXXXX Xxxxx, nata a Siracusa (SR) il xxxxx, cf XXXXX:
quota 1/2 pari a 28.148,58 €
- XXXXXX Xxxxxxxxxx, nato a Siracusa (SR) il xxxxx, cf XXXXX:
quota 1/2 pari a 28.148,58 €

**Lotto 2/b: via Piersanti Mattarella snc edificio a scala a interno 3 piano s1 Floridia (SR)
NCEU di Floridia (SR) fg 19 p.la 2357 sub 5**

II. Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'immobile oggetto della presente relazione è un box al piano seminterrato dello stabile descritto al capitolo precedente. Allo stesso si accede dal vano scala dello stabile o dal passo carrabile su via Piersanti Mattarella, in posizione laterale rispetto alla saracinesca comune.

Nel dettaglio le superfici utili (al netto delle murature) sono:

Denominazione	Sup. effettiva [m ²]	Sup. coperta [m ²]	Sup. scoperta [m ²]	Sup. pertinen ze [m ²]
Piano sottostrada				
garage	17,42	17,42	-	-

La superficie commerciale è stata determinata avendo avuto riguardo del DPR n. 138 del 23/03/1998 – “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96”.

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	25%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	50%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Al fine estimativo, la superficie lorda totale (comprensiva della superficie dei tramezzi e dei muri perimetrali, questi ultimi conteggiati al 50% se comuni ad altre unità) risulta invece essere così composta:

Descrizione	Piano	Sup. Netta [m ²]	Sup. Lorda coperta [m ²]	Sup. Lorda scoperta [m ²]	Sup. Lorda pertinenze [m ²]	Coeff.	Sup. Comm.le [m ²]	Sup. Comm.le coperta [m ²]	Sup. Comm.le scoperta [m ²]	Sup. Comm.le pertinenze [m ²]
Garage	PS	17,42	24,49	-	-	0,60	14,69	-	14,69	-
Sup. Totale Σ		17,42	24,49	-	0,00		14,69	0,00	14,69	0,00

Il box risulta essere rifinito con intonaco civile per interni colore bianco, pavimentazione in piastrelle di scagliette di marmo ed impianto elettrico costituito da punto luce a soffitto. L'infisso è di tipo basculante dalla larghezza di 2,00 mt circa.

All'interno del box una porzione della superficie risulta essere impegnata da un soppalco in ferro, per una superficie di 3,00 x 2,50 con un'altezza da pavimento pari a 2,00 m ed un franco libero dal soffitto pari ad 1,00 m.



Foto 29 prospetto lato via Piersanti Mattarella

III. Stato di possesso degli immobili

Al momento del sopralluogo l'unità oggetto di pignoramento non risultava occupata da terzi ma nella piena disponibilità degli esecutati ed abitato dallo stesso assieme alla moglie, come dichiarato dall'avv. a oltre che confermato dai certificati storici di residenza:

- ✓ **XXXXXXXXX** Xxxxxnnata a SIRACUSA (SR) il xxxxxc.f. XXXXX
Proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXX XXXXXXXXXX, in forza di atto di compravendita del 13/03/2005 rep. n.7109 racc. n. 3369 registrato a Siracusa il 23/03/2005 al n. 1236 serie 1T (**Allegato 12**).

- ✓ **XXXXXXX** Xxxxxxxxx nato a SIRACUSA (SR) il xxxxx c.f. XXXXX

Proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX Xxxxx, in forza di atto di compravendita del 13/03/2005 rep. n.7109 racc. n. 3369 registrato a Siracusa il 23/03/2005 al n. 1236 serie 1T (**Allegato 12**).

IV. Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

La recente legge di riforma del condominio (Legge 11 dicembre 2012 n. 220) ha innalzato ad otto il numero minimo di condomini necessari alla nomina obbligatoria dell'amministratore; dall'altro è anche vero che la mancata nomina dell'amministratore, o la cancellazione di tale figura a seguito di delibera assembleare, non significa che vengano meno gli obblighi, anche di natura fiscale, del condominio. Da quanto dichiarato in sede di sopralluogo, risulta esser stato nominato un amministratore esterno ovvero l'ufficio Xxxxxdel ragioniere Xxxxx: lo stesso dopo essere stato contattato dallo scrivente (Allegato 22), rilasciava documentazione inerenti gli importi relativi alle due unità immobiliari oggetto di perizia (Allegato 23).

Trattandosi di un'unità immobiliare inserita in un contesto in cui sono costituite parti comuni con altri immobili e/o soggetti, sono previste formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale quali le quote di partecipazione alle spese per la pulizia e l'energia elettrica per il vano scala nonché lavori di ristrutturazione o altro inerente le parti comuni.

Dalla verifica del "Piano paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14-17, D.A. n.98 dell'1 febbraio 2012" disponibile, non sono emersi vincoli di natura archeologica e/o paesaggistica:

Legenda

Limiti comunali

Vincoli e aree archeologiche

- Area demaniale
- Vincolo archeologico ex art. 10 D.lgs. 42/04 (vincolo diretto)
- Vincolo archeologico ex art. 10 D.lgs. 42/04 - Aree di protezione con prescrizioni contenute nel decreto amministrativo (vincolo indiretto)
- Area di interesse archeologico, art. 142 lett.m) D.lgs. 42/04

125 Riferimento alla relativa scheda archeologica

Legenda

Vincoli Archeologici art.10 D.lgs. 42/2004 (ex1089/39)

- D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. a)
 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico ex art. 136, D.lgs. 42/2004 e s.m.i.
- D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. b) - aree di cui all'art. 142
 - Territori costieri compresi entro i 300 m. dalla battigia - comma 1, lett.a)
 - Territori contermini ai laghi compresi in una fascia di 300 m. dalla battigia - comma 1, lett. b)
 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m. - comma 1, lett. c)
 - Aree protette (Riserve) - comma 1, lett. f)
 - Territori ricoperti da boschi o sottoposti a vincolo di rimboschimento - comma 1, lett. g)
 - Aree e siti di interesse archeologico - comma 1, lett. m)
- D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. c)
 - Ulteriori immobili ed aree specificatamente individuati a termini dell'art.136 e sottoposti a tutela dal Piano Paesaggistico



Le formalità che resteranno a carico dell'acquirente, sono quindi:

- **carattere condominiale:** rispetto delle quote deliberate e insolute e quelle dovute nel caso di manutenzione straordinaria delle parti comuni ed oneri di gestione ordinaria
- **carattere urbanistico:** quello dovuto all'ubicazione dell'immobile all'interno delle zone C2.3 del PRG, per la quale l'esecuzione di interventi edilizi è subordinata al rispetto del Capo IV, art. 38 (par.
- **carattere paesaggistico/archeologico:** nessuno.

V. Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita sono, così come riportato da visura ipotecaria (Allegato 10):

- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile:

1. TRASCRIZIONE del 09/02/1996 - Registro Particolare 1616 Registro Generale 2024 Pubblico ufficiale) XXXXXXXXXX Repertorio 71984 del 05/02/1996 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 4292 Registro Generale 7254 Pubblico ufficiale I) Repertorio 7109/3369 del 16/03/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 1921 Registro Generale 7256 Pubblico ufficiale F) Repertorio 7110/3370 del 16/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 484 del 05/03/2025
4. TRASCRIZIONE del 04/12/2023 - Registro Particolare 17949 Registro Generale 23270 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3933 del 27/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. ISCRIZIONE del 05/03/2025 - Registro Particolare 484 Registro Generale 4196 Pubblico ufficiale) Repertorio 7110/3370 del 16/03/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1921 del 2005

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie che saranno cancellate:

1. ISCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 1921 Registro Generale 7256 Pubblico ufficiale I) Repertorio 7110/3370 del 16/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 484 del 05/03/2025
2. TRASCRIZIONE del 04/12/2023 - Registro Particolare 17949 Registro Generale 23270 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3933 del 27/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3. ISCRIZIONE del 05/03/2025 - Registro Particolare 484 Registro Generale 4196 Pubblico ufficiale I) Repertorio 7110/3370 del 16/03/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1921 del 2005

VI. Regolarità edilizia ed urbanistica

In data 31/01/2024 lo scrivente CTU richiedeva accesso agli atti al comune di Floridia a mezzo pec (Allegato 2). A seguito di approfondite ricerche veniva consegnata copia della documentazione

ovvero copia della Concessione per l'esecuzione delle opere n. 51 del 22/06/1995 pratica n. 5362 anno 1994 (Allegato 24) con la quale la

V - chiedeva la concessione per la modifica del prospetto del fabbricato di cui alla CE n.145/92 e CE n. 6 del 12/01/1993.

Successivamente al suddetto titolo non risulta essere stata rilasciata e/o richiesta "autorizzazione di abitabilità", dall'Ufficio tecnico del Comune di Floridaia.

VII. Irregolarità edilizie ed urbanistiche

Dal confronto della planimetria castale (Allegato 15) e del progetto n. 319/61 (Allegato 24) con lo stato di fatto rilevato da sopralluogo (Allegato 18), l'immobile presenta lievi difformità riconducibili ad "opere interne" che sono di seguito elencate:

1. Realizzazione di un soppalco in ferro;

Dalle indagini e dai colloqui intercorsi presso l'ufficio tecnico del Comune di Lentini è emerso che risulta essere depositato solamente il progetto n.319 del 61 e nessuna istanza di sanatoria risulta essere stata presentata a nome dei diversi proprietari succeduti, si può congetturare che le difformità vanno sanate:

gli interventi realizzati interamente abusivi, possono essere sanati a rigore del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" testo di legge aggiornato al D.L. 69/2024, decreto salva casa il quale richiamato l'Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (L), recita quanto segue:

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la **sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi** e comunque in misura **non inferiore a 1.032 euro**.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro di cui al comma 2.

4. Comma abrogato

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all' articolo 36-bis.

A definizione del titolo edilizio, o comunque prima della vendita, occorrerà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale avendo cura di rettificare la toponomastica dell'immobile e contestualmente presentare Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA).

I costi per la regolarizzazione sono così stimati:

Regolarizzazione abusivismo		Netto	IVA (22%)
urbanistica	Spese amministrative e sanzione	€ 3.500,00	€ 0,00
		Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
	Spese tecniche	€ 1.900,00	€ 2.410,72
			€ 5.910,72
catastale	Agg.to DOCFA	Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
	Spese amministrative	€ 70,00	€ 0,00
	Spese tecniche	€ 450,00	€ 570,96
			€ 640,96
Lavori edili		Netto	IVA (22%)
		€ 0,00	€ 0,00
			€ 0,00
TOTALE			€ 6.551,68

VIII. Attestazioni energetiche

I casi in cui non bisogna dotare l'immobile di un attestato di prestazione energetica sono individuati dall'art. 3, comma 3, del D.Lgs. 192/2005 e richiamati anche dall'appendice A del D.M. 26/06/2015.

Nello specifico, non è obbligatorio predisporre l'APE per 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. 412/1993, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali:

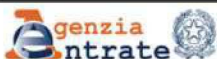
- box;
- cantine;
- autorimesse;
- parcheggi multipiano;
- depositi;
- strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi;

IX. Valutazione del bene

La valutazione del bene è stata condotta con il metodo di "Stima per comparazione con i prezzi di mercato: Stima di un fabbricato per PUNTI DI MERITO". Per i coefficienti relativi alla zona indicati con α_i e quelli relativi all'edificio β_i è possibile fare riferimento sempre a quelli indicati al paragrafo "Lotto 2/a: abitazione via Papa Paolo IV, Edificio A Scala A Interno 26 Piano 5 Floridia (SR) NCEU di Floridia (SR) fg 19 p.lla 2357 sub 43" mentre per il bene in questione verranno valutati solamente i Coefficienti dell'Unità immobiliare γ_i .

Facendo riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per abitazioni di tipo civili e per un normale stato di conservazione per il I Semestre dell'anno 2024, il valore medio è di 870 Euro/m² ed un canone di locazione medio pari a 3,40 €/mq x mese.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: FLORIDIA

Fascia/zona: Periferica/C.DE%20STAZIONE-TAVERNA-VIGNALONGA-VIE%20VERGA-LEOPARD
I-CARDUCCI-DE%20AMICIS-DANTE-TURATI-ARIOSTO-FLOR.HARTFORD-MARCON

Codice zona: D2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

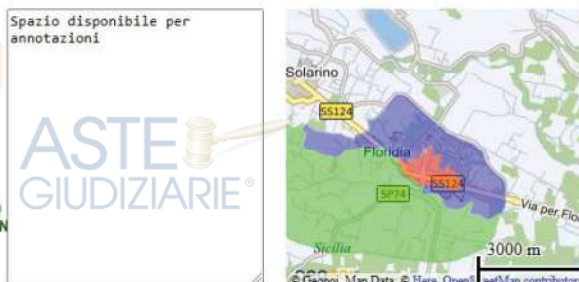
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	760	980	L	2,9	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	540	800	L	2,1	3	L
Box	Normale	350	500	L	1,6	2,4	L
Ville e Villini	Normale	890	1300	L	3,3	4,8	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



Immagine 9: Quotazione immobiliare Agenzia delle entrate

Nonostante nell'intorno la destinazione prevalente degli immobili è di tipo ufficio, per l'immobile in questione la destinazione d'uso dal punto di vista urbanistico che catastale, risultano essere "abitazione civile".

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale. Inoltre dalle ricerche effettuate presso l'OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati disponibile sul sito <https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricerca>, per il primo semestre 2024, in un intorno di 500 m dell'immobile, sono risultate due compravendite di immobili simili.



Il valore di riferimento che l'Esperto valutatore ha deciso di prendere in considerazione dopo diverse analisi dell'offerta e della domanda immobiliare del mercato attuale è invece pari a:

VAL MEDIO RIF 890,00 €/m²

che moltiplicato per il coefficiente globale

Coefficiente Globale (CG) 1,30

determina il valore corretto di valutazione, per l'immobile oggetto di stima ed il suo stato conservativo:

VAL CORRETTO 1.157,00 €/m²

Moltiplicato il valore corretto per la superficie commerciale

Superficie Comm.le 14,69 m²

Si determina il **Valore Stimato** dell'immobile pari a:

VALORE IMMOBILE (regolare)	17.000,96 €
----------------------------	-------------

Volendo confrontare il valore ottenuto con un altro metodo di stima, si procede alla **stima per capitalizzazione del reddito** riferita alla valutazione dei prezzi dei canoni di affitto applicabili ad immobili simili a quello da valutare, aventi le medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.

Il valore di mercato del bene oggetto di stima V_m si ottiene dalla formula

$$V_m = R_b / r$$

dove

R_b = rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima

r = saggio di redditività

Si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile rispetto ai canoni attuati nel territorio di

Canone mensile	100,00 €/mese
----------------	---------------

quindi:

Canone annuale	1.200,00 €/anno
----------------	-----------------

a cui andrà detratto circa il 25% per oneri, tasse, etc. Il reddito netto annuo sarà quindi:

Canone netto	960,00 €/anno
--------------	---------------

Considerando un saggio di capitalizzazione del 5,00% si ha:

VALORE IMMOBILE	21.333,33 €
-----------------	-------------

valore molto prossimo a quello ottenuto con la stima per punti di merito.

Confrontando e mediando i due valori si ottiene:

non regolare	VALORE IMMOBILE "Stima per punti"	17.000,96 €
	VALORE IMMOBILE "Cap.ne Reddito"	21.333,33 €
	VALORE MEDIO	19.167,15 €

I precedenti valori si riferiscono alla compravendita di un immobile regolare dal punto di vista urbanistico e catastale con relativa documentazione completa in ogni sua parte; i costi per tali regolarizzazioni sono di seguito elencati:

Regolarizzazione abusivismo		Netto	IVA (22%)
urbanistica	Spese amministrative e sanzione	€ 3.500,00	€ 0,00
	Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)	
	Spese tecniche	€ 1.900,00	€ 2.410,72
			€ 5.910,72
catastale	Agg.to DOCFA	Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
	Spese amministrative	€ 70,00	€ 0,00
	Spese tecniche	€ 450,00	€ 570,96
			€ 640,96
Lavori edili		Netto	IVA (22%)
		€ 0,00	€ 0,00
			€ 0,00
TOTALE		€ 6.551,68	

In assenza di tali conformità, il valore dell'immobile è quindi pari a:

regolare	VALORE IMMOBILE "Stima per punti"	13.510,56 €
	VALORE IMMOBILE "Cap.ne Reddito"	17.842,93 €
	VALORE MEDIO	15.676,75 €

X. Divisibilità del bene

Trattandosi l'unità pignorata di un bene indivisibile in natura ed in ragione della proprietà esclusiva, occorre ripartire il valore di stima in precedenza determinato:

- XXXXXXXXXX Xxxxx, nata a Siracusa (SR) il xxxxx, cf XXXXX:
quota 1/2 pari a 7.838,37 €
- XXXXXX XXXXXXXXXX, nato a Siracusa (SR) il xxxxx, cf XXXXX:
quota 1/2 pari a 7.838,37 €

5. ALLEGATI

Allegato 1: accesso atti UTC Siracusa

Allegato 2: accesso atti UTC Floridia

Allegato 3: comunicazione convocazione operazioni peritali

Allegato 4: verbale di sopralluogo

Allegato 5: visura catastale immobile Siracusa

Allegato 6: visura catastale appartamento Floridia

Allegato 7: visura catastale garage Floridia

Allegato 8: visura ipotecaria immobile SR

Allegato 9: visura ipotecaria app.to Floridia

Allegato 10: visura ipotecaria garage Floridia

Allegato 11: atto immobile Siracusa

Allegato 12: atto app.to Floridia

Allegato 13: planimetria catastale immobile Siracusa

Allegato 14: planimetria catastale appartamento Floridia

Allegato 15: planimetria catastale box Floridia

Allegato 16: rilievo immobile Siracusa

Allegato 17: rilievo appartamento Floridia

Allegato 18: rilievo box Floridia

Allegato 19: Concessione edilizia Siracusa

Allegato 20: visura APE immobile Siracusa

Allegato 21: APE immobile Siracusa

Allegato 22: PEC amm.re somme immobili Floridia

Allegato 23: risposta amm.re somme immobili Floridia

Allegato 24: Concessione edilizia immobili Floridia

Allegato 25: visura APE appartamento Floridia

Allegato 26: APE appartamento Floridia

Studio Tecnico di Ingegneria – ing. Ciro VECCHIO

Via G. Giudice, 5 – Lentini (SR)

vecchiociro@gmail.com

ciro.vecchio@ordineingegnerisiracusa.it

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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

L'Esperto Valutatore a conclusione della presente dichiara che il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari risulta essere per il:

- Lotto 1: immobile c.da Frescura, traversa artiglieria snc, NCEU di Siracusa (SR) fg 60 p.lla 526 ha, salvo elementi sconosciuti, come più probabile valore di mercato 21.543,54€
 - quota 1/2 pari a 10.771,77 €
 - quota 1/2 pari a 10.771,77 €
- Lotto 2/a: abitazione via Papa Paolo IV, Edificio A Scala A Interno 26 Piano 5 Floridia (SR) NCEU di Floridia (SR) fg 19 p.lla 2357 sub 43 ha, salvo elementi sconosciuti, come più probabile valore di mercato 56.297,16€
 - quota 1/2 pari a 28.148,58 €
 - quota 1/2 pari a 28.148,58 €
- Lotto 2/b: via Piersanti Mattarella snc edificio a scala a interno 3 piano s1 Floridia (SR) NCEU di Floridia (SR) fg 19 p.lla 2357 sub 5 ha, salvo elementi sconosciuti, come più probabile valore di mercato 15.676,75€
 - quota 1/2 pari a 28.148,58 €
 - quota 1/2 pari a 28.148,58 €

Avendo espletato il mandato ricevuto si consegna la presente relazione che si compone di n. 83 pagine fino alla firma e dagli allegati, elencati al paragrafo 5 di pag 82. Si resta a completa disposizione, anche dell'ill.mo G.E., per ogni eventuale chiarimento in merito.

(Luogo e data)

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'ESPERTO
(Ing. **Ciro VECCHIO**)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®