

Dott. Arch. **STEFANO D'AMICO**

---

## **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

### **ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. : Dott.ssa Alessia ROMEO

Procedura esecutiva immobiliare n°: **36/2024 R.G. Es.**

Promossa da: **doValue S.p.A.** procuratrice di **PRISMA spv S.r.l.** con l'Avv. [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

### **STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

| ID | Descrizione dei beni oggetto di pignoramento                         |
|----|----------------------------------------------------------------------|
| A  | Locale sottotetto posto in Floridia(SR) in Via Fagone n°32, piano 3° |

**SOMMARIO**

|                                                                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PREMESSA.....</b>                                                                                                             | <b>2</b>  |
| <b>1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 567.....</b>                                                           | <b>3</b>  |
| <b>2. OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI.....</b>                                                                                    | <b>5</b>  |
| <b>3. BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .....</b>                                                                           | <b>6</b>  |
| I. <i>Identificazione del bene oggetto del pignoramento .....</i>                                                                | <i>6</i>  |
| II. <i>Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali .....</i> | <i>6</i>  |
| III. <i>Formazione lotti di vendita .....</i>                                                                                    | <i>6</i>  |
| <b>4. BENI IMMOBILI PIGNORATI .....</b>                                                                                          | <b>7</b>  |
| A. <i>Locale sottotetto posto Floridia(SR) in Via Fagone n°32 piano 3°</i>                                                       |           |
| I. <i>Individuazione del bene.....</i>                                                                                           | <i>7</i>  |
| II. <i>Descrizione complessiva e sintetica del bene.....</i>                                                                     | <i>8</i>  |
| III. <i>Stato di possesso dell'immobile .....</i>                                                                                | <i>10</i> |
| IV. <i>Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente .....</i>                          | <i>10</i> |
| V. <i>Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili dall'acquirente .....</i>           | <i>11</i> |
| VI. <i>Regolarità edilizia ed urbanistica del bene.....</i>                                                                      | <i>11</i> |
| VII. <i>Irregolarità urbanistica o edilizia del bene .....</i>                                                                   | <i>12</i> |
| VIII. <i>Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.).....</i>                                                                | <i>13</i> |
| IX. <i>Valutazione del bene .....</i>                                                                                            | <i>14</i> |
| X. <i>Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota .....</i>                 | <i>16</i> |
| <b>RIEPILOGO DELLA STIMA.....</b>                                                                                                | <b>16</b> |
| <b>CONCLUSIONI .....</b>                                                                                                         | <b>17</b> |

**PREMESSA**

Il Giudice delle Esecuzioni dott.ssa **Alessia ROMEO**, con decreto di nomina del 06/03/2024 in seno alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G. Es. al n°36/2024 presso il Tribunale di Siracusa, nominava come esperto per la stima dei beni immobili pignorati il sottoscritto Arch. Stefano D'Amico, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa(SR) al n°661, il quale accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica in data 13/03/2024.

Il sottoscritto, tramite il Portale dei Servizi Telematici del Tribunale di Siracusa, accedeva alla consultazione dei registri e del fascicolo telematico, da cui procedeva a consultare e riprodurre tutta la documentazione in esso contenuta, consistente in:

- a) Verbale di Pignoramento Immobiliare a firma dell'Avv. [REDACTED] legale di parte creditrice, depositato in data 12.01.2024;
- b) Nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del 22/02/2024 ai nn. 3560/2769;
- c) Nota di iscrizione al Ruolo o Nota di accompagnamento della procedura esecutiva immobiliare;
- d) Certificazione notarile ventennale, redatta ai sensi della legge del 3 agosto 1998 n° 302, a firma del Dott. [REDACTED] del 27.02.2024;
- e) Istanza di Vendita, a firma dell'Avv. [REDACTED] legale di parte creditrice.

\*\*\*

**1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co.2, c.p.c.**

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, controllava la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.; la certificazione ventennale notarile, contenuta nel fascicolo telematico di parte procedente così come rappresentata dall'Avv. [REDACTED], elaborata dal Notaio dott. [REDACTED] ed inerente il pignoramento immobiliare a favore di doValue S.p.A. procuratrice di PRISMA spv S.r.l. contro [REDACTED], elenca tutte le iscrizioni e trascrizioni effettuate nei vent'anni antecedenti la data del pignoramento immobiliare trascritto il 22/02/2024.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è qui di seguito elencata:

**Locale sottotetto posto in Floridia(SR) in Via Fagone n°32, piano 3°,** distinto al Catasto Fabbri-  
cati del Comune di Floridia (SR) al foglio di mappa 18, **p.lla 1216 sub. 31**, cat. A/3, classe 4, di  
vani 6 (già p.lla 1216 sub. 30 ex p.lla 1216 sub.27 e p.lla 1216 sub.25 per fusione del  
21/06/2010), che risulta appartenere per la proprietà di ½ ciascuno ai sigg. [REDACTED]

**La p.lla 1216 sub. 30 (ex sub. 27)** risulta appartenere ai sigg. [REDACTED]  
[REDACTED] per atto pubblico notarile di Compra-  
vendita del Dott. [REDACTED] del 28/07/2005, rep. 26327, trascritto presso  
l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 03/08/2005 al n. 11335 di  
formalità; a favore di [REDACTED]; contro [REDACTED]  
[REDACTED] per ½ ciascuno di piena proprietà;

**La p.lla 1216 sub.25** risulta appartenere ai sigg. [REDACTED]  
[REDACTED] per atto pubblico notarile di Compravendita del  
Dott. Rio Sofio Notaio in Floridia del 11/06/2007, rep. 10560, trascritto presso l'Agenzia del Terri-  
torio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 14/06/2007 al n. 9360 di formalità; a favore  
di [REDACTED]  
per 1/1 di piena proprietà.

A tutto il 23/02/2024, gli immobili in oggetto, come dichiarato dal Notaio [REDACTED], sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti formalità:

1. **Ipoteca volontaria n°3307** del 14/06/2007 a favore di Banco di Sicilia Società per Azioni sede Palermo (Domicilio ipotecario eletto in Siracusa, Corso Gelone n°30), contro [REDACTED]; per € 165.000,00 di cui € 110.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito [REDACTED] Notaio in Florida del 11/06/2007 rep. n. 10561/5515;
2. **Pignoramento Immobiliare n°2769 del 22/02/2024** a favore di **Prisma SPV S.R.L.** con sede in Roma (Richiedente: VISEB Srl per Avv. [REDACTED] per Doalue Spa Via Pontani 14 – Perugia) contro [REDACTED]; Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale di Siracusa del 06/02/2024 rep. 197.

## 2. OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI

Il sottoscritto, ritenendo la documentazione completa ed idonea, ha così potuto concordare con il Custode nominato Avv. [REDACTED], giorno ed orario per l'avvio delle operazioni peritali, che avevano inizio il giorno 23/04/2024 alle ore 10.30, previo avviso agli esecutati, da parte del Custode, tramite posta ordinaria (raccomandata con R.R.).

Congiuntamente, ci recavamo pertanto il giorno stabilito presso l'immobile da periziare sito in Floridia (SR) in Via Fagone n°32 piano 3°; prendevamo informazioni con gli abitanti del condominio, circa la presenza o meno di occupanti nell'immobile oggetto di pignoramento. Dopo varie ricerche e comunicazioni telefoniche, ci accoglievano i sigg. [REDACTED] odierni affittuari dell'appartamento sito al piano 3°, che ci consentivano l'accesso. Previa lettura del decreto di nomina del Giudice per l'Esecuzione, potevo effettuare ampia ricognizione fotografica ed il rilievo metrico del bene in oggetto, con l'ausilio delle piante catastali in mio possesso e già estratte telematicamente dal Sister dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, verificando stato, consistenza ed esatta corrispondenza del bene staggito. Al termine delle operazioni, redigevo il verbale di sopralluogo che veniva riletto, confermato e sottoscritto dai presenti (*Verbale operazioni peritali*, All. "A").

Terminate le operazioni peritali sui luoghi, il sottoscritto in data 15/05/2024 faceva richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica - Settore III del Comune di Floridia (SR) per le ricerche del caso (*Doc. Urbanistica - Richiesta accesso atti*, All. "C"), ricevendo in data 21/05/2024 una parte della documentazione utile ad espletare l'incarico conferito; ulteriore richiesta trasmettevo tramite p.e.c. all'Ufficio preposto in data 29/05/2024, ottenendo infine le attestazioni richieste in data 04/06/2024

\*\*\*\*\*

Previa esamina di tutti gli atti del procedimento, il sottoscritto ha quindi provveduto durante e dopo lo svolgimento delle operazioni peritali a:

- a. individuare con esattezza i beni oggetto di pignoramento;
- b. verificare la regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico degli stessi e della loro agibilità, assumendo tali informazioni presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica Settore III del Comune di Floridia (SR);

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;  
PEC: stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

- c. identificare gli immobili, con l'accertamento della corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, assumendo le informazioni attraverso il Sister telematico dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Siracusa;
- d. verificare la proprietà dei beni in capo al debitore.

### 3. BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

#### I. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

Sono oggetto della presente relazione di stima i seguenti beni immobili:

- A. Locale sottotetto posto in Floridia(SR) in Via Fagone n°32, piano 3°,** distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia (SR) al foglio di mappa 18, **p.lla 1216 sub. 31**, cat. A/3, classe 4, di vani 6 (già p.lla 1216 sub. 30 ex p.lla 1216 sub.27 e p.lla 1216 sub.25 per fusione del 21/06/2010), che risulta appartenere per la proprietà di  $\frac{1}{2}$  ciascuno ai sigg. [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

Dal confronto tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con quelli desunti dalle risultanze catastali, si evidenzia sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale e quanto rilevato sui luoghi (*Doc. Catastale - planimetria catastale*, All. "B"): si ravvisa solamente un'errata rappresentazione inerente l'allineamento sul lato nord-ovest del corpo di fabbrica, come confermato dagli elaborati grafici estratti presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica- Settore III del Comune di Floridia (*Doc. Urbanistica - C.E. n°29 del 28.06.2020, pianta piano sottotetto*, All. "B"). Pertanto, in ottemperanza a quanto indicato dal Giudice per l'esecuzione, lo scrivente ha provveduto ad elaborare la bozza della planimetria catastale corretta (*Doc. Catastale - Bozza planimetria catastale aggiornata*, All. "B")

#### III. Formazione lotti di vendita

Considerate caratteristiche, stato e consistenza del bene oggetto di pignoramento, si propone la formazione di un unico lotto di vendita.



#### 4. BENE IMMOBILE PIGNORATO



##### A. Locale sottotetto posto in Floridia(SR) in Via Fagone n°32, piano 3°

##### I. Individuazione del bene



Locale sottotetto adibito ad appartamento per civile abitazione, sito in Floridia (SR) in Via Fagone n°32 piano 3° facente parte di un fabbricato condominiale a tre piani fuori terra. L'unità immobiliare risulta confinante a nord-ovest con spazio condominiale interno e con altra ditta proprietaria, a nord-est con spazi condominiali esterni, a sud-est con Via dei Platani ed a sud-ovest e nord-ovest con spazi esterni condominiali e con la Via Fagone, da cui si ha accesso all'intero stabile.

Presenta esposizione eliotermica a sud-est e a sud ovest ed è individuabile attraverso le seguenti coordinate G.P.S.:

- Latitudine N : 36° 05' 37.97"
- Longitudine N : 15° 09' 02.39"



L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Floridia (SR) ed identificato dai seguenti riferimenti catastali; la ditta catastale corrisponde con la proprietà (Doc. Catastale, Visura storica, All. "B").

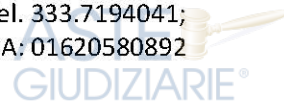


| ID                                     | Foglio | Particella | Sub.       | Cat. | Classe | Consistenza | Sup. Catast.                                                                         | Rendita        |
|----------------------------------------|--------|------------|------------|------|--------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1                                      | 18     | 1216       | 31         | A/3  | 4      | 6 vani      | Totale: 150 m <sup>2</sup><br>Totale escluse<br>arre scoperte:<br>139 m <sup>2</sup> | Euro<br>356,36 |
| Indirizzo:<br>Via Virgilio Fagone n°32 |        |            | piano: 3°; |      |        |             |                                                                                      |                |



In proprietà per ½ ciascuno a ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED]



## II. Descrizione complessiva e sintetica del bene

L'immobile ricade su lotto di terreno in Zona C2.3 "Edilizia Residenziale Privata di Completamento" del vigente Piano Regolatore del Comune di Floridia (SR) - (Doc. Urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica, All. "C").

L'intero quartiere risulta servito dalle normali utenze e forniture cittadine (acqua, gas, luce, fognatura); la qualità edilizia del contesto circostante appare complessivamente buona, con edifici prevalentemente residenziali di età coeva o antecedente a quella del fabbricato oggetto della presente perizia.

L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano 3° mansardato di un fabbricato residenziale condominiale a tre piani fuori terra, con accesso dal civico n°32 di Via Virgilio Fagone; è servito da ascensore e presenta doppio accesso, dallo spazio condominiale interno (Doc. fotografica, Fot. n°1, All. "D"), sulla cucina-pranzo (Doc. fotografica, Fot. n°2 e 3, All. "D") e sul soggiorno (Doc. fotografica, Fot. n°4, All. "D"). Un disimpegno-corridoio (Doc. fotografica, Fot. n°5, All. "D") conduce alla zona notte composta da un primo wc (Doc. fotografica, Fot. n°6, All. "D"), da una camera da letto (Doc. fotografica, Fot. n°7, All. "D"), dalla camera da letto matrimoniale (Doc. fotografica, Fot. n°8, All. "D"), da un secondo wc (Doc. fotografica, Fot. n°9, All. "D") e da un vano adibito a ripostiglio (Doc. fotografica, Fot. n°10, All. "D").

All'esterno presenta due terrazzini (Doc. fotografica, Fot. n°11 e 12, All. "D") ed un balcone perimetrale che cinge su tre lati esterni l'unità immobiliare (Doc. fotografica, Fot. n°13 e 14 All. "D").

La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da un telaio di pilastri e travi in cemento armato, solai interpiano e copertura latero-cementizia a falda inclinata; l'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presenta completa di tutte le finiture e degli impianti tecnologici.

La pavimentazione interna è costituita da grès ceramico di formato medio-grande (cm 45x45 c.ca), mentre i servizi igienici e la lavanderia presentano identici rivestimenti in grès ceramico a pavimento ed a parete, fino ad un'altezza di c.ca ml 2,00 da terra, di medio formato quadrato. I muri interni risultano tinteggiati con pittura civile lavabile in vari colori.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato color ciliegio mentre gli infissi esterni, in alluminio "a taglio freddo", presentano anta interna a doppio battente con vetrocamera e persiana esterna a lamelle orientabili.

L'intera unità immobiliare si presenta complessivamente in buono stato manutentivo: all'esterno i prospetti dell'intero stabile risultano ben rifiniti con strato di finitura color giallo (*Doc. fotografica, Fot. n°15, 16, 17 e 18, All. "D"*).

L'unità immobiliare presenta allaccio alla rete elettrica, all'acquedotto comunale ed alla rete fognaria comunale. Gli impianti elettrico ed idrico, di recente fattura, risultano essere a norma con la legislazione vigente; la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da caldaia alimentata a gas metano di città, mentre l'impianto di riscaldamento e rinfrescamento è costituito da 2 pompe di calore ad unità interne (split) installate solamente nelle due camere da letto.

Dal rilievo metrico effettuato, si desume la seguente tabella degli ambienti interni, con le relative superfici al netto dei muri (tra parentesi viene indicata l'altezza libera interna degli ambienti):

| <b>LOCALE</b>                               | <b>Superficie netta in mq</b> |
|---------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>S.U.</b>                                 |                               |
| Ingresso - Soggiorno (H me ml 2,35)         | mq 22,84                      |
| Cucina-pranzo(H me ml 2,35)                 | mq 25,69                      |
| Corridoio-disimpegno 1 (H me ml 2,35)       | mq 3,06                       |
| Ripostiglio 1 (H me ml 2,35)                | mq 3,36                       |
| WC 1 (H me ml 2,35)                         | mq 3,57                       |
| Corridoio-disimpegno 1 (H me ml 2,35)       | mq 7,45                       |
| Ripostiglio 2 (H me ml 2,35)                | mq 6,68                       |
| WC 2 (H me ml 2,35)                         | mq 3,71                       |
| Camera da letto (H me ml 2,35)              | mq 19,67                      |
| Camera da letto matrimoniale (H me ml 2,35) | mq 17,05                      |
| <b>S.N.R.</b>                               |                               |
| Sgombero 1                                  | mq 4,68                       |
| Sgombero 2                                  | mq 3,92                       |
| Sgombero 3                                  | mq 3,60                       |
| Sgombero 4                                  | mq 5,05                       |
| Balconi e terrazzini esterni                | mq 59,38                      |

E quindi si ha:

- **Superficie utile totale (S.U.)** al netto dei muri = mq 113,08 ed in cifra tonda **mq 113,00**;
- **Superficie non residenziale totale (S.N.R.)** = mq 76,63 ed in cifra tonda **mq 77,00**
- **Superficie non residenziale commerciale ragguagliata** (coeff. riduzione 0.25):  $\text{mq } 77,00 \times 0,25 = \text{mq } 19,25$
- **Superficie commerciale totale** (Sup. utile comm. + sup. n.r. comm. ragg.):  $\text{mq } 113,00 + \text{mq } 19,25,00 = \text{mq } 132,25$  ed in cifra tonda **mq 132,00**

### III. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile oggetto della presente perizia di stima, così come evidenziato dalla documentazione ipocatastale in atti e dalla copia dei titoli di proprietà (*Copia titoli di proprietà*, All. "E"), rispettivamente richiesti ed estratti presso lo studio notarile Notaio [REDACTED] in Floridia e presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Siracusa (*Richieste titoli di proprietà*, All. "E"), risulta essere in proprietà per ½ ciascuno ai sigg. [REDACTED]

### IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Non ci sono vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, come già specificato al punto 1. pag. 3 della presente relazione.

Le spese condominiali ammontano a circa € 25,00 al mese che vengono regolarmente pagate dagli odierni affittuari da circa 5 anni e mezzo, da quando cioè (01/10/2018) occupano l'unità immobiliare. La locazione è infatti legittimata dal contratto d'affitto, valido inizialmente dal 01/10/2018 al 01/10/2021 e regolarmente registrato il 18/10/2018, con rinnovo automatico per due anni fino cioè al 01/10/2023. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenza delle Entrate e dalle informazioni acquisite dal Custode nominato Avv. [REDACTED], direttamente con l'odierno esecutato sig. [REDACTED], il contratto non risulta rinnovato e prorogato, sebbene il sig. [REDACTED] abbia percepito regolarmente i canoni dal mese di ottobre 2023 al mese di aprile 2024 (*Contratto di affitto*, All. "F").

Non esistono infine vincoli di tipo urbanistico sul bene.

## V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente.

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, sono i seguenti:

1. **Ipoteca volontaria n°3307** del 14/06/2007 a favore di Banco di Sicilia Società per Azioni sede Palermo (Domicilio ipotecario eletto Siracusa Corso Gelone 30), contro [REDACTED]; per € 165.000,00 di cui € 110.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito [REDACTED] Notaio in Floridia del 11/06/2007 rep. n. 10561/5515;
2. **Pignoramento Immobiliare n°2769 del 22/02/2024** a favore di **Prisma SPV S.R.L.** con sede in Roma (Richiedente: VISEB Srl per Avv. [REDACTED] per Dovalue Spa Via Pontani 14 – Perugia) e contro [REDACTED]; Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale di Siracusa del 06/02/2024 rep. 197.

## VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

L'immobile ricade su lotto di terreno in Zona "C2.3" *Edilizia Residenziale Privata di Completamento* del vigente Piano Regolatore del Comune di Floridia (SR) - (*Doc. Urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica*, All. "C").

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica Settore III del Comune di Floridia(SR), lo scrivente ha potuto rintracciare una prima Concessione Edilizia n°4 del 20.01.1999 rilasciata alla ditta richiedente [REDACTED] nella qualità di titolare unico della Ditta "GENERAL COSTRUZIONI Geom. [REDACTED]" per la "Costruzione di un Fabbricato .... in Floridia Via Fagone angolo Via dei Platani" (*Doc. urbanistica - Conc. Edil. n°4/1999 - All. "C"*).

Successivamente veniva rilasciata la Concessione edilizia n°29 del 28.06.2000 alla medesima ditta richiedente [REDACTED] nella qualità di titolare unico della Ditta "GENERAL COSTRUZIONI Geom. [REDACTED]" " ... per la

variante in corso d'opera di cui alla C.E. n° 4/1999 ..." (Doc. urbanistica - Conc. Edil. n°29/2000 - All. "C").

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica Settore III del Comune di Floridia(SR), hanno inoltre consentito di reperire il Permesso di Abitabilità ed Uso del 21.10.2003 per " ... l'edificio sito a Floridia in Via Fagone angolo Via dei Platani, composto da piano cantinato adibito a "Parcheggio", piano terra, primo e secondo adibiti a "Civile Abitazione" ..." (Doc. urbanistica - Permesso di Abitabilità ed Uso, All. "C").

## VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene

Dalle ulteriori ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica Settore III del Comune di Floridia(SR), si evince che l'unità immobiliare in oggetto, situata al piano 3° mansardato del fabbricato condominiale sito in Via Fagone angolo Via dei Platani, di cui alle Concessioni edilizie citate al precedente punto VI. Ed ivi indicata come sottotetto "non abitabile", è stata abusivamente adibita a civile abitazione; dalle medesime ricerche nessuna pratica di sanatoria relativa all'immobile in oggetto è stata rinvenuta (Doc. urbanistica - Attestazione Ufficio Urbanistica, All. "C").

Dalle informazioni recepite presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica Settore III del Comune di Floridia(SR), si apprende che la difformità può essere regolarizzata ai sensi dell'art. 10 del T.U. 380/01 vigente in Sicilia, commi 1 ÷ 7 (così come recepito dall'art. 5 della Legge Regionale n°16 del 10/08/2016) - Interventi subordinati a Permesso di Costruire, che consente il recupero volumetrico ai fini abitativi abitativo dei sottotetti (già Legge Regionale n°4/2003 art. 18): ciò purché sia assicurata, per ogni singola unità immobiliare, l'altezza media ponderale di ml 2,00 calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri ml 1,50 per la superficie relativa.

Le opere, come indicati dai tecnici comunali, comportano altresì il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo commisurato al costo di costruzione.

Nel caso in esame è possibile commisurare l'incidenza degli oneri di urbanizzazione (calcolati in misura doppia con riferimento alla parte difforme al permesso di costruire), secondo la tariffa vigente presso il Comune di Floridia di € 4,41/mc e cioè:

$\text{mq } 113,00 \text{ (Superficie utile abitabile)} \times \text{ml } 2,35 \text{ (H media)} = \text{mc } 265,55 \times € 4,41/\text{mc} = € 2.342,15$

L'incidenza del costo di costruzione può invece essere determinato, secondo il comma 7 che comporta il versamento del 10% al Comune del valore dei locali oggetto di recupero, desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale (che dovrà risultare dalla perizia giurata allegata al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 10) e che può essere ragionevolmente computata in:

Abitazione di tipo economico A/3:

€ 356,36 (rendita) x 0,5% (rivalutazione rendita catastale) = € 374,18 x 110 (moltiplicatore catastale) = € 41.159,58 x 10% = c.ca € 4.200,00

Pertanto avremo

|                                                                     |                 |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|
| - <b><u>Oneri urbanizzazione:</u></b>                               | € 2.342,15      |
| - <b><u>Costo di costruzione:</u></b>                               | c.ca € 4.200,00 |
| - <b><u>Diritti di segreteria ed istruttoria:</u></b>               | c.ca € 250,00   |
| - <b><u>Onorari tecnici comprensivi di spese, cassa ed IVA:</u></b> | c.ca € 1.500,00 |
| <b>TOTALE</b>                                                       | c.ca € 8.300,00 |

Tale somma andrà detratta dal valore di stima finale del bene oggetto di pignoramento.

#### VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistica Settore II del Comune di Floridia(SR), risulta inesistente l'attestazione di classificazione energetica (A.C.E.) e/o di prestazione energetica (A.P.E.). Il sottoscritto, premesso che alla perizia tecnica andrebbe allegato l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile pignorato così come prescritto in seno al Verbale di conferimento dell'incarico di stima, fa presente all'Ill.mo sig. Giudice che:

- è operativo dal 07.01.2021 il "sistema informatico APE-Sicilia" attraverso il quale vanno obbligatoriamente trasmessi gli attestati di prestazione energetica degli immobili;
- il sistema non contempla una delle casistiche più ricorrenti nelle redazioni di APE nelle C.T.U. e cioè la presenza di impianto di climatizzazione invernale/estiva con generatore funzionante, ma privo della documentazione tecnica relativa (libretto di impianto, rapporto di efficienza energetica), senza la quale **non è possibile inoltrare l'APE tramite il sistema stesso**;

sulla base di tale incongruenza emerge l'impossibilità, ad oggi, di inoltrare l'APE per le esecuzioni immobiliari, poiché **il sistema non prevede la casistica sopra richiamata** (assenza del libretto di impianto, rapporto di efficienza energetica).

## IX. Valutazione del bene

La qualità architettonica del fabbricato è buona, per le motivazioni addotte ai precedenti paragrafi. L'immobile ricade in zona periferica del Comune di Floridia: l'intero quartiere risulta comunque ben servito dalle normali utenze e forniture cittadine (acqua, luce, gas metano e fognatura) e la qualità edilizia del contesto circostante appare complessivamente buona, con edifici prevalentemente residenziali di età coeva successiva a quella del fabbricato oggetto della presente perizia.

### Criterio estimativo a vista o sintetico-comparativo

Di regola si ricorre alla comparazione di più valori e di più quotazioni immobiliari, capaci di offrire, nella loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possono caratterizzare il quartiere o la via in oggetto.

Nella fattispecie, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione, che risultano oggi compravenduti al prezzo medio unitario di € 850,00/mq e quindi:

$$€ 850,00 \times mq 132,00 = € 112.200,00$$

### Criterio estimativo per valore di mercato

Dai dati reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Osservatorio del mercato Immobiliare - semestre 2 Anno 2023 unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione.

#### Valore di mercato medio

(Tipologia: abitazioni di tipo civile - stato conservativo normale: € 880,00/mq)

E quindi:  $\text{€ } 880,00 \times \text{mq } 132,00 = \underline{\text{€ } 116.160,00}$

### **Criterio di stima analitico per capitalizzazione dei redditi lordi**

Il piu' probabile valore di mercato di un bene, si può ricavare mediante la capitalizzazione dei redditi lordi che il bene stesso è capace di fornire, scontati all'attualità con un adeguato saggio di capitalizzazione, detratte le spese medie annue di mantenimento.

Considerate ubicazione, caratteristiche e stato di manutenzione del bene oggetto di stima, lo scrivente ritiene applicabile un prezzo medio riferito al canone lordo mensile d'affitto di € 3,20 al mq =  $3,20 \times \text{mq } 132,00 = \text{€ } 422,40$ ; si ha quindi un *reddito annuo lordo* di:

$\text{€ } 422,40 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 5.068,80$

Le *spese di mantenimento* (manutenzione, luce, gas, imposte, etc) si possono ragionevolmente stimare nella misura del 25%, cosicché il reddito annuo netto da affitto risulta essere:

$\text{€ } 5.068,80 - (\text{€ } 5.068,80 \times 0,25) = \text{€ } 5.068,80 - \text{€ } 1.267,20 = \text{€ } 3.801,60$  ed in cifra tonda **€ 3.800,00**.

Il *saggio di capitalizzazione*, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della zona etc, può assumersi pari al 3 %, per cui il valore dell'immobile è:

$\text{€ } 3.800,00 \div 0,030 = \text{c.ca } \text{€ } 126.000,00$

Dalla media e arrotondamento dei valori ottenuti con i criteri di stima adottati, si ricava il piu' probabile valore medio di mercato dell'immobile:

$(\text{€ } 112.200,00 + \text{€ } 116.160,00 + 126.000,00)/3 = \text{€ } 354.360,00/3 = \text{c.ca } \text{€ } 118.120,00$  ed in cifra tonda **€ 118.000,00**

A questa cifra devono essere detratte le spese la regolarizzazione urbanistica ragionevolmente stimate in **€ 8.300,00**;

Pertanto avrà :

$\text{€ } 118.000,00 - 8.300,00 = \text{€ } 109.700,00$  ed in cifra tonda **€ 100.000,00**

Valore unitario =  $100.000,00/\text{mq } 132,00 = \text{€ } 757,57/\text{mq}$ .

**X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota**

| <i>P.Ila</i>                  | <i>Superficie comm.</i> | <i>Valore unitario</i> | <i>Quota indivisa</i> | <i>Valore quota indivisa</i> |
|-------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------------|
| <b>p.Ila 1216,<br/>sub 31</b> | <b>mq 132</b>           | <b>Euro 757,57</b>     | <b>(1/1)</b>          | <b>Euro 100.000,00</b>       |

L'immobile oggetto di stima, che non risulta comodamente divisibile, è in proprietà per ½ ciascuno ai sigg. [REDACTED]

Pertanto, il bene oggetto della presente perizia di stima, si valuta in totale in **€ 100.000,00 (dieconsieurocentomila,00)**.

#### RIEPILOGO DELLA STIMA

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo della valutazione desunta dalla relazione di stima del bene pignorato.

|           |                                                                              | <i>Valutazione complessiva</i> |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <i>ID</i> | <i>Descrizione del bene</i>                                                  | <i>Euro</i>                    |
| <b>A</b>  | <b>Locale sottotetto posto in Floridia(SR) in Via Fagone n°32, piano 3°,</b> | <b>€ 100.000,00</b>            |



## CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., con le sovraesposte relazioni di stima, ritiene di avere assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per qualsiasi chiarimento.



Il C.T.U - esperto estimatore

Arch. Stefano D'Amico



La presente relazione si compone di n°45 pagine e di n°7 allegati ("A", "B", "C", "D", "E", "F",) e viene depositata telematicamente ed in originale in Cancelleria.