

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Esec. Imm.re n. 45/2018 R.G. Es. - G.E. Dott.ssa Cultrera C.

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

RELAZIONE PERITALE ESTIMATIVA

1) Premessa

Al sottoscritto Dott. Ing. Francesco Sinnona, su mandato del Giudice, Dott.ssa Romeo Alessia del Tribunale di Siracusa (successivamente sostituita dal GOT dott.ssa Cultrera Concita), della Sezione Esecuzione Immobiliare, in data 23/10/2018 veniva notificata la nomina di esperto estimatore per il Procedimento iscritto al R.G. n. 45/2018, promosso dalla [REDACTED] contro la società [REDACTED] e la signora [REDACTED].

In data 06/11/2018 lo scrivente prestava il giuramento di rito in Cancelleria, mediante la sottoscrizione del relativo verbale e, nel contempo, veniva autorizzato all'accesso agli atti e al fascicolo telematico.

Il sottoscritto, durante lo svolgimento dell'incarico, acquisiva quanto necessario e utile al fine di ottemperare ai quesiti posti dal G.E., provvedeva ad eseguire gli accessi sui luoghi per l'espletamento dell'indagine peritale e chiedeva, altresì, più proroghe per il deposito della presente perizia, non

avendo potuto completare la stesura della relazione nei tempi assegnati, soprattutto a causa dell'emergenza epidemiologica da Covid-19.

Inoltre, il sottoscritto Perito Estimatore depositava in data 29/01/2021 la relazione peritale relativa solo al compendio immobiliare (identificato in sei lotti distinti) ubicato nel Comune di Siracusa, in via [REDACTED], al civico n. 13, in capo alla società [REDACTED], poiché privo dei requisiti di sospensione di cui ai sensi dell'ex art. 54 ter del D.L. n. 18/2020, convertito nella Legge n. 27/2020 e s.m.i. Infatti, per il compendio immobiliare pignorato, in capo alla signora [REDACTED], trattato nella presente relazione, veniva presentata dal sottoscritto Perito Estimatore in data 27/05/2020, apposita istanza di sospensione, ai sensi del succitato ex art. 54 ter, regolarmente vistata dal Giudice in data 09/06/2020; infine, ai sensi del D.L. 183/2020, art. 13, comma 14, venivano ulteriormente prorogati i termini sospensivi fino al 30/06/2021 e ciò permetteva al sottoscritto di ultimare gli accertamenti peritali solo oltre tale data.

2) Svolgimento dell'incarico

Il sottoscritto Perito, in ottemperanza alle disposizioni del G.E., di cui ai punti 1, 2, 3, 4 e 5 del decreto di nomina, provvedeva ad effettuare le seguenti operazioni:

1. - Controllava, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567, comma II del c.p.c. (nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento);

2. - Comunicava per tempo, alle parti coinvolte nel procedimento, la data, l'ora e il luogo del sopralluogo peritale di rito (cfr. Allegato B), che iniziava giorno 17 del mese di Novembre dell'anno 2018, alle ore 9:30, e si protraeva

a più riprese, potendo in tal modo effettuare tutti gli accertamenti possibili, nonché un rilievo fotografico dei luoghi (cfr. Allegato G). Terminava l'ispezione solo in data 01/09/2021 alle ore 19:00.

Gli esecutati venivano regolarmente avvisati del primo sopralluogo peritale, tramite apposita convocazione, spedita in data 02/11/2018, a mezzo raccomandata con avviso di ritorno; medesima convocazione veniva trasmessa anche alla parte procedente, a mezzo pec, inviata in data 04/11/2018, al proprio procuratore, ovvero presso lo Studio Legale dell'avv. [REDACTED] (cfr. Allegato B). Successivamente, nel corso del mese di dicembre dell'anno 2020, subentrava come procuratore del precedente l'avv. [REDACTED] in sostituzione dell'avv. [REDACTED] in data 22/04/2021 veniva, altresì, nominata Custode Giudiziario dell'intero compendio pignorato l'avv. Ullo Roberta, la quale contattava anche il sottoscritto Perito Estimatore per tutte le informazioni del caso.

Ai primi sopralluoghi peritali, effettuati nel 2018, presso gli immobili pignorati di cui alla presente relazione, oltre al sottoscritto perito estimatore, era presente, in qualità di delegato, il sig. [REDACTED], fratello dell'esecutata; nell'ultimo sopralluogo peritale del 2021 si presentava, sempre come delegato dell'esecutata, l'altro fratello, il sig. [REDACTED]; entrambi manifestavano la piena disponibilità a permettere l'accesso ai siti pignorati e a presenziare al sopralluogo peritale.

In data 17/11/2018, alle ore 9:30, ci si incontrava presso l'unità immobiliare ubicata in [REDACTED] n. 16, nel Comune di Siracusa; in tale occasione, a causa di impegni pregressi dell'esecutata, si concordava congiuntamente l'accesso ai luoghi in data 20 e 21 novembre 2018. Come

sopra ribadito, le operazioni peritali venivano definitivamente concluse in data 01/09/2021, ovvero solo dopo i termini sospensivi causati dall'emergenza epidemiologica da Covid-19.

A conclusione di ciascuna attività ispettiva, il Perito Estimatore redigeva in situ il verbale di sopralluogo, che veniva successivamente letto, firmato dagli astanti e controfirmato dal sottoscritto (cfr. Allegato A).

3. – Provvedeva altresì:

I. All'identificazione dei beni oggetto di pignoramento (confini e dati catastali);

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

III. Alla formazione di **due lotti di vendita**, essendo il compendio immobiliare pignorato composto da due immobili indipendenti; in particolare, in relazione a quanto già esposto nella precedente perizia estimativa, gli immobili siti in Siracusa, di proprietà della signora

██████████, originano i seguenti lotti:

LOTTO 7: Immobile in via ██████████

LOTTO 8: Immobile in via ██████████

4. – Redigeva la presente relazione di stima, articolando la stessa secondo quanto disposto dal G.E. nel decreto di nomina; nella fattispecie, in due sezioni, ciascuna per ogni lotto di vendita,

- LOTTO 7 -

MAGAZZINO SITO IN SIRACUSA - [REDACTED]

QUESITO I

L'immobile, di tipo non residenziale, è ubicato in Siracusa, in via [REDACTED], al civico n. 13; esteso al piano seminterrato di una palazzina condominiale, risulta accessibile dall'esterno da un esclusivo varco carrabile. Il bene risulta censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa, sezione Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, al foglio di mappa n. 32, particella n. 1213, subalterno n. 19, categoria C/2, classe 2, consistenza pari a 282 mq, superficie catastale 372 mq, rendita 844,72 € (cfr. Allegato C).

Da quanto rilevato dal rogito di acquisto, fanno parte del bene la comproprietà proporzionale delle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del c.c., le servitù attive e passive, dipendenze e pertinenze. Inoltre, da quanto fornito dall'Amministratore condominiale pro-tempore, sig. [REDACTED], i millesimi di proprietà sono pari a 68,419, mentre non risultano millesimi di parti comuni (cfr. Allegato E-3).

Le coordinate geografiche G.P.S. del bene sono: Latitudine 37° 5' 37"N; Longitudine 15° 16' 41"E.

QUESITO II

L'immobile, posto al piano seminterrato, risulta parte integrante di una palazzina condominiale con struttura in cemento armato, a

cinque piani fuori terra, di cui quattro destinati ad uso abitativo e il livello terreno a garage. L'edificio condominiale è ubicato in una zona prettamente residenziale, con la possibilità di garantire sufficienti spazi per parcheggio e manovre. Nel complesso l'edificio si presenta in buone condizioni manutentive.

L'accesso all'immobile pignorato avviene direttamente dalla pubblica via, tramite un varco carrabile, materializzato da un cancello metallico a singola anta, corredato anche da un'apertura esclusivamente pedonale.

L'ingresso al bene è possibile grazie ad una rampa in cls, opportunamente corrugata, dotata anche di percorso laterale pedonale gradonato, opportunamente pavimentato, che permette il superamento del dislivello tra il piano strada e il calpestio dell'immobile.

Questo, all'atto del sopralluogo peritale, internamente si presentava suddiviso in due unità indipendenti, ciascuna con accesso esclusivo, materializzato da una saracinesca metallica posta a fondo rampa; dette unità, per comodità descrittiva, sono state denominate dal sottoscritto Perito Estimatore come "Area 1" e "Area 2" (cfr. Allegato F).

L'Area 1 presenta un unico ambiente, caratterizzato, all'interno e perimetralmente, dalla presenza dei pilastri in c.a. della struttura portante dell'intero edificio. Un piccolo vano, piastrellato, pavimentato e dotato di un piatto doccia con relativa rubinetteria, funge da ripostiglio.

Nel complesso l'ambiente risulta pavimentato in marmette pressate e rivestite da un sottile film plastificato; le superfici, orizzontali e verticali, risultano intonacate e tinteggiate; una rampa inclinata, posta nel varco d'ingresso, permette l'agevole accesso all'interno; oltre alla saracinesca metallica di chiusura, il varco è provvisto anche di un ulteriore infisso in alluminio preverniciato con pannellatura trasparente, a doppia anta asimmetrica, ovviamente, ciò permette la chiusura dell'ambiente, garantendo contemporaneamente un'ulteriore apporto aero-illuminativo dall'esterno, oltre a quello permesso dalle finestre a vasistas in alluminio poste lungo la medesima parete verticale. Complessivamente l'ambiente in oggetto versa internamente in sufficienti condizioni manutentive.

Al momento del sopralluogo, altresì, nel magazzino si rilevava la presenza di numerosi attrezzi ginnici, i quali, come dichiarato dallo stesso sig. [REDACTED], sono di esclusiva proprietà dell'esecutata e utilizzate a scopo personale e familiare.

Gli impianti tecnologici rilevati sono quello elettrico, idrico e fognario.

Vedasi l'Allegato F per la disposizione planimetrica del bene.

L'Area 2, a differenza dell'Area 1, non presenta un unico ambiente, ma due ampi spazi, adiacenti, separati, ma comunicanti con un varco privo di infisso.

Anche tale Area 2 risulta caratterizzata, all'interno e perimetralmente, dalla presenza dei pilastri in c.a. della struttura

portante dell'intero edificio, anche se in maniera minore rispetto all'altra.

Si rileva all'ingresso del magazzino una pilozza con la relativa rubinetteria. Nel complesso l'ambiente risulta pavimentato in marmette pressate; la maggior parte delle superfici, orizzontali e verticali, risultano intonacate e tinteggiate, poiché alcune di queste sono al rustico; anche nell'Area 2 una rampa inclinata, posta nel varco d'ingresso, permette l'agevole accesso all'interno dei locali; una saracinesca metallica provvede alla chiusura del varco di ingresso; l'aero-illuminazione naturale è modesta, poiché garantita dalle tre sole bocche di lupo presenti in prossimità del soffitto del primo vano (cfr. Allegato F).

Complessivamente l'ambiente in oggetto versa internamente in modeste condizioni manutentive.

Al momento del sopralluogo nel magazzino si rilevava la presenza di suppellettili e materiale di vario genere.

Gli impianti tecnologici rilevati sono quello elettrico, idrico e fognario.

Vedasi sempre l'Allegato F per la disposizione planimetrica del bene.

QUESITO III

Al momento del sopralluogo il lotto pignorato risultava nella piena disponibilità dell'escutata e adibito a deposito di materiale di vario genere. Il bene pervenne alla signora

██████ dopo la separazione consensuale dal coniuge, avvenuta nel

1994, a seguito del rogito del notaio Giuseppe Minniti, del 08/06/2011, rep. n. 64227, raccolta n. 15854, trascritto in data 15/06/2011, R.G. 11691, R.P. 8267 (cfr. Allegato H).

QUESITO IV

L'immobile in oggetto, come sopra già accennato, risulta inserito in un ambito condominiale; pertanto, rimarranno a carico del futuro acquirente oneri e/o vincoli di tale natura. Per quanto concerne, invece, l'attività e la natura edificatoria del bene, rimarrà cogente quanto previsto dal vigente strumento urbanistico del Comune di Siracusa, così come dovranno tutelarsi i diritti di terzi, trattandosi di un immobile a confine con altre ditte.

QUESITO V

Sulla scorta della relazione notarile agli atti, redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone (PA), del 14/03/2018, e della successiva ispezione ipotecaria, a copertura del ventennio anteriore alla trascrizione del presente pignoramento immobiliare, effettuata dal sottoscritto Perito Estimatore in data 04/12/2021, presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, le formalità gravanti sull'immobile sono:

i. I vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli indicati al precedente punto IV,

ii. I vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, mediante il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., sono

i seguenti:

1) DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A

TRASCRIZIONE

Trascrizione contro del 9 Giugno 2016 - RG n. 9608 - RP n. 7340.

2) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Trascrizione contro del 9 Febbraio 2018 - RG n. 2152 - RP n. 1556.

3) ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – SENTENZA DI 1° GRADO DI
DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA RELATIVA

Annotazione contro del 17 Marzo 2021 - RG n. 4736 - RP n. 491.

4) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscrizione contro del 11 Dicembre 2008 - RG n. 32206 - RP n. 6534.

5) ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Iscrizione contro del 19 Ottobre 2011 - RG n. 19781 - RP n. 2114.

6) IPOTECA LEGALE – IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R.

602/73

Iscrizione contro del 6 Novembre 2013 - RG n. 16279 - RP n. 1735.

7) IPOTECA LEGALE – IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R.

602/73

Iscrizione contro del 30 Agosto 2016 - RG n. 13783 - RP n. 1984.

8) IPOTECA LEGALE – IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R.

602/73

Iscrizione contro del 15 Marzo 2010 - RG n. 6657 - RP n. 1720.

9) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

Iscrizione contro del 18 Maggio 2010 - RG n. 12087 - RP n. 2685.

10) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Trascrizione contro del 9 Luglio 2010 - RG n. 16173 - RP n. 10953.

Nell'allegato D sono riportati tutti gli atti relativi alle formalità, oltre quelli sopra citati, rilasciati dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, per l'effettuazione dell'ispezione ipotecaria necessaria.

iii. Nel seguito si riportano alcune precisazioni, evidenziate anche nella relazione notarile in atti, scaturite dalla comparazione dei rogiti e dei documenti ipotecari acquisiti; in particolare, si precisa quanto segue:

A. Il bene in oggetto è pervenuto all'esecutata, la signora [REDACTED] [REDACTED] giusto atto di compravendita dell'08/06/2011 (rep. n. 64227/15854 del notaio Giuseppe Minniti in Siracusa), trascritto in data 15/06/2011, ai nn. 11691/8267, da potere di [REDACTED]

B. L'intero fabbricato, comprensivo, quindi, anche del bene in oggetto, è stato edificato su un lotto di sedime (sul quale insisteva una precedente costruzione, successivamente modificata) pervenuto alla società [REDACTED] giusto atto di compravendita del 05/07/1995 (rep. n. 31020/11311 del notaio Maria Fausta Costanza in Siracusa), trascritto in data 11/07/1995, ai nn. 10127/7571, da potere di [REDACTED] (Catania - 12/12/1917), [REDACTED] (Catania - 01/01/1945), [REDACTED] (Siracusa - 02/10/1955), [REDACTED] (Catania - 26/04/1942), [REDACTED]

(Catania - 28/10/1947) e [REDACTED] (Catania - 29/05/1950).

C. Come evidenziato nella relazione notarile in atti, le formalità di cui ai suddetti punti 6) e 7) risultano iscritte quando il soggetto "contro" non era più nella titolarità dell'immobile.

D. Inoltre, si evidenzia che nella relazione notarile in atti non risulta indicata la formalità di cui al punto 3), poiché trascritta dopo la stesura della stessa.

E. Infine, da quanto fornito dall'Amministratore pro-tempore, sig. [REDACTED], per l'immobile in oggetto, sino alla data del 23/06/2020, non risulta attribuito alcun canone condominiale ordinario (cfr. Allegato E-3).

I rogiti, di cui ai superiori punti A) e B), sono presenti nell'Allegato H, unitamente alla relazione notarile in atti.

QUESITO VI

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica di Siracusa (istanza di accesso agli atti, a mezzo pec, del 29/04/2020), congiuntamente alle informazioni desunte dai rogiti notarili stipulati e alle trascrizioni delle formalità urbanistiche assentite, è stato possibile reperire, per il lotto in oggetto, i titoli edilizi rilasciati alla [REDACTED], nel seguito elencati in ordine temporale:

1) Concessione Edilizia n. 17/96 del 27/02/1996: con tale titolo il Comune di Siracusa concedeva il Nulla Osta alla società [REDACTED] di edificare una palazzina a cinque

elevazioni fuori terra più un piano cantinato. Il lotto 7 in esame, così come anche il lotto n. 8, oggetto della presente procedura, è parte integrante di tale palazzina.

2) A seguito della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 098/03, rilasciata ai sensi dell'ex art. 13 della L. 47/85, in data 08/05/2003, il Comune di Siracusa consentiva alla società [REDACTED] di mantenere alcune opere di modifica, abusivamente realizzate, nell'edificio di cui alla Concessione Edilizia n. 17/96,

3) A seguito della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 470/05-2, rilasciata ai sensi della L. 326/2003, in data 16/12/2005, il Comune di Siracusa consentiva alla società [REDACTED] di regolarizzare ulteriori opere di modifica, apportate successivamente e abusivamente realizzate. Si ritiene utile rilevare che in pari data venivano rilasciate anche altre 4 Concessioni Edilizie in Sanatoria, relative ad immobili facenti parte della medesima palazzina, ma di proprietà di altre ditte, estranee al presente procedimento di esecuzione immobiliare.

La tabella sottostante riassume i titoli edilizi assentiti:

IMMOBILE DI VIA SAN BARRIO N. 16 - SIRACUSA				
CONCESSIONI IN SANATORIA AI SENSI DELLA LEGGE 308/2003				
N.	PRATICA	CONCESS. N.	DATA	DITTA
1	588 e 730	493/05-2	12/01/2006	OTTASA
2	509	487/05-2	12/01/2006	OTTASA
3	509	488/05-2	12/01/2006	OTTASA
4	T05	498/05-2	12/01/2006	OTTASA
5	3150C e 3250C	470/05-2	12/01/2006	OTTASA
CONCESSIONE BOLENE RILASCIATA A PROSPETTIVA CASA SRL				
N.	PRATICA	CONCESS. N.	DATA	DITTA
1		17	21/03/1996	OTTASA
2	2008/R - 2750/S	88	08/05/2003	OTTASA

4) In data 26/04/2007 veniva rilasciata, su istanza della società [REDACTED], per l'edificio di cui alle Concessioni

Edilizie suddette, la relativa Autorizzazione di
Abitabilità/Agibilità n. 40/2007.

Nell'Allegato E-2 è possibile visionare la documentazione
summenzionata (ad eccezione della Concessione Edilizia n.
17/96 e n. 470/05-2, poiché non reperite) nonché il Certificato di
Destinazione Urbanistica n. 593/2020 del terreno di sedime,
rilasciato dal Comune di Siracusa in data 12/10/2021.

Da tale documento si evince che l'immobile in oggetto ricade
interamente in zona B3.2 "Tessuto Edificato Denso", ovvero in
aree dense, ad uso residenziale, che costituiscono la gran parte del
tessuto centrale della città di Siracusa ad oriente di Viale Scala
Greca. Per i parametri, per gli indici di zona, per le modalità di
attuazione e per le disposizioni particolari vedasi l'allegato
documento. Infine, si rileva che il lotto 7 risulta accatastato e dotato
di relativa planimetria (cfr. Allegato C).

QUESITOVII

Da quanto rilevato in situ (cfr. Allegato F) durante le operazioni
peritali e dalla consultazione della documentazione in atti, catastale
e urbanistica, si evincono alcune discordanze con lo stato di fatto
dei luoghi.

Per il lotto 7 in oggetto si segnalano, in particolare, le seguenti
differenze, scaturite nel confronto tra lo stato reale del sito, questo
rappresentato nell'allegato F, e il progetto approvato nel 2003,
unica documentazione reperita e consegnata al sottoscritto Perito
Estimatore dall'Ufficio Urbanistica di Siracusa, indicato al

superiore quesito VI, punto 2:

ASTE
IN PROGETTO
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- 1) L'unità immobiliare cantinata era dotata di due distinti ingressi carrabili, entrambi afferenti un unico ambiente.
- 2) L'immobile non risultava dotato di vani adibiti a sgombero.
- 3) La superficie utile del magazzino cantinato, al netto delle murature, era pari a circa 265 mq.

STATO DI FATTO

- 1) Il bene si presenta suddiviso da tramezzature in due unità distinte e separate, denominate per comodità dal sottoscritto come "Area 1" e "Area 2", ciascuna accessibile dal proprio varco carrabile.
- 2) In particolare, nell'Area 1 è stato realizzato un locale, adibito a sgombero, ove risulta essere presente anche un piatto doccia; l'Area 2 è costituita invece da due vani, separati da tramezzi, ma comunicanti tra loro da un varco.
- 3) La superficie utile del magazzino, al netto delle murature, rilevata durante il sopralluogo peritale, risulta essere pari a circa 348 mq; pertanto, per il deposito cantinato si hanno circa 83 mq in più rispetto a quanto previsto in progetto. Tale esubero di superficie e volume, in particolare, è concentrato solo nell'Area 2 (cfr. Allegato F).

riferimento al progetto approvato in sanatoria nell'anno 2003, poiché non in possesso dell'ultimo progetto approvato, sempre in sanatoria, nell'anno 2005, in quanto questo non in possesso dell'esecutata e non reperito, né in formato digitale, né in formato cartaceo, dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, come da puntuale attestazione prodotta dal medesimo Ufficio in data 23/07/2020, protocollo n. 0109624 (Allegato E-2). Inoltre, si evidenzia che la planimetria catastale del bene (cfr. Allegato C), presentata nell'anno 1999, riporta lo stato di fatto dei luoghi, mentre i progetti in sanatoria sono stati rilasciati successivamente. Pertanto, non potendo visionare quanto contenuto nell'ultima sanatoria approvata e non avendo certezza, quindi, dell'eventuale regolarizzazione delle difformità riscontrate, il sottoscritto ritiene comunque doveroso elencare ugualmente quanto necessario per raggiungere il condono di tali abusi.

A tal fine, da quanto scaturito dal colloquio verbale con il tecnico dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, la regolarizzazione dei suddetti punti 1) e 2) è possibile con la presentazione di una CILA tardiva, ovvero in Sanatoria; ovviamente, occorre anche presentare una SCA, ovvero una Segnalazione Certificata di Agibilità dei locali, corredata della relativa documentazione impiantistica, nonché provvedere alla presentazione di un Doc.Fa, per l'aggiornamento catastale del bene. Tutto ciò comporta un onere da sostenere pari a circa 8.000,00 €, comprensivo di sanzione, istruttoria e spese tecniche.

Riguardo al punto 3), essendo l'aumento superficiale del piano cantinato esteso oltre la sagoma dell'edificio in elevazione, tale porzione non può essere regolarizzata; pertanto, tale zona, pari a circa 83 mq, non può sanarsi; quindi, conseguentemente da occludere con una muratura, perché non utilizzabile, e non valutabile ai fini della stima dell'immobile.

Tutti i costi da sostenere per l'espletamento delle attività suddette, catastali e urbanistiche, dovranno essere decurtati dal valore di mercato dell'immobile, questo desunto nel seguente punto IX.

QUESITO VIII

Durante il sopralluogo peritale non veniva esibita alcuna attestazione di certificazione o prestazione energetica; d'altronde, trattandosi di un immobile non compreso nelle categorie di edifici classificati sulla base di destinazione d'uso di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 412 del 26/08/1993, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, il sottoscritto Perito Estimatore non provvedeva, quindi, per il bene in oggetto, ai sensi del Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 (Allegato A) e, come parzialmente modificato dal D. Lgs 48/2020, a redigere tale elaborato.

QUESITO IX

Per la valutazione del compendio pignorato, analizzando quanto indicato dalla dottrina estimativa in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come fondamento logico la comparazione.

Il primo procedimento è quello diretto, o sintetico-comparativo, l'altro è quello indiretto, o analitico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

METODO DIRETTO

In tale metodologia contribuiscono elementi di natura quantitativa, certa ed insindacabile, quale deve considerarsi la consistenza metrica dell'immobile (superficie commerciale), elementi individuati tramite la consuetudine di giudizio e come tali accettati, parametrati ad una gradazione di valori in cui far confluire un certo numero di caratteristiche intrinseche ed estrinseche (utilizzo di coefficienti correttivi), fino alla ricerca delle valutazioni di riferimento che possono essere ricondotte ad un'indagine oggettiva e predeterminata, ottenibile sia attraverso la tradizionale ricerca indiretta, sia tramite la consultazione diretta delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In tal senso fondamentale importanza risulta la determinazione della superficie commerciale, scaturente, previa un'opportuna omogeneizzazione, dalla "superficie lorda vendibile", comprensiva, cioè, dei muri interni per intero e di quelli di confine conteggiati per metà, metodologia utilizzata nella revisione degli estimi urbani su disposizione della Direzione Generale del Catasto e progressivamente sostituitasi alla superficie netta anche negli usi delle contrattazioni di compravendita.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

METODO INDIRETTO

Tale metodologia, detta più propriamente "a capitalizzazione di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

reddito", raggiunge lo scopo prefissato mettendo in rapporto un dato conosciuto, quale il valore locativo, con valori deducibili da alcune opportune elaborazioni analitiche, tra le quali grande importanza assume la determinazione del Saggio di Capitalizzazione, ovvero il tasso che permette di determinare il valore futuro di una somma investita oggi.

Il valore medio di tale saggio è da ritenersi congruo nella misura convenzionale pari al 4%, prevedendo un'oscillazione dello stesso tra i valori del 2% e del 6%, dettate dalla valutazione delle cosiddette influenze incrementali e decrementali, attribuite all'immobile in esame in forma percentuale.

I due procedimenti estimativi, applicati allo stesso bene, condurranno, ovviamente, nella maggior parte dei casi, a due risultati che esprimeranno valori diversi, sebbene a volte prossimi.

La media aritmetica dei due valori determinerà il più probabile valore di mercato che dovrà supporre ancor più credibile in quanto scaturito da due diversi procedimenti (Stima mista).

Nel caso della presente stima si è ritenuto congruo fare riferimento, quale fonte di valori comparativi, a quelli ottenuti dalla media dei più recenti indici pubblicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) del Comune di Siracusa, e del Borsino Immobiliare, con particolare riferimento ai magazzini e depositi, immobili affini a quello pignorato.

La media dei valori, sia di locazione che di mercato, risulta, come appurato da un sondaggio presso le agenzie immobiliari locali,

molto più attinente all'attuale andamento delle compravendite nel Comune di Siracusa:

Fonte	Valore di mercato (€/mq)		Valori di Locazione (€/mq x mese)	
	Min	Max	Min	Max
Borsino Immobiliare	327,00	368,00	1,99	2,74
OMI	470,00	580,00	2,20	3,20

Nella tabella seguente sono riportate le superfici lorde dei componenti costituenti il bene pignorato, nonché le relative percentuali di omogeneizzazione, al fine di pervenire alla superficie commerciale complessiva del lotto 7:

LOCALE	SUP. LORDA	%	SUP. COMM.
	- mq -		- mq -
	PIANO CANTINATO		
Magazzino	368,65	100	368,65
Mobilità di accesso	47,19	10	4,72
	TOTALE		373,37

In base alle caratteristiche dell'immobile pignorato sono stati adottati anche alcuni coefficienti correttivi da applicare alla stima dell'immobile.

Nel seguito è riportata la scheda riepilogativa relativa alla valutazione di mercato del lotto 7 in esame, sia per il metodo di stima diretto che indiretto, con l'indicazione dei parametri correttivi di stima in funzione delle caratteristiche riscontrate nell'immobile pignorato. In particolare, elaborando il valore scaturito dalla media aritmetica tra le quotazioni OMI e del Borsino Immobiliare, nonché quelle appurate dal mercato immobiliare locale, risulta:

STIMA DIRETTA: indicatore specifico pari a 510,75 €/mq;

STIMA INDIRETTA: valore locativo pari a 2,44 €/mqx mese.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:

SIRACUSA prov. SR

C.A.P. 96100

edificio: --- scale: --- piano: 5 int: ---

Dati catastali	Foglio:	32	Particella:	1213	Subalterno:	19
	Piano:	ST	Categoria catastale:	C/2	Consistenza Sup. catast.	282 mq 372 mq

Proprietà	QUOTA: 1000/1000					
-----------	------------------	--	--	--	--	--

Consistenze (mq)	Superficie residenziale coperta	368,65	Superficie commerciale:	368,65
	Spazi scoperti di minore	47,19	Superficie commerciale:	4,72
		0,00	Superficie commerciale:	0,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Magazzino	PIANO: Piano seminterrato	0,95
	STATO CONSERVATIVO: Non ristrutturato	0,95
	CONFORMITA' ISIPANTISTICA: Parziale	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI: Oltre i 3,00 mt	1,10
	REGIME LOCATIVO: Libero	1,00
	LOCALIZZAZIONE: All'interno del centro abitato	1,05
	COLLEGAMENTO STRADALE: Accessibilità non agevole	0,95

Calcolo del valore di mercato (METODO DIRETTO)

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di mercato di zona: €/mq	510,75
	b)	Superficie commerciale complessiva: mq	373,37
	c)	Prodotto dei coefficienti:	0,94
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =		€ 179.256,80

Calcolo del valore di mercato (METODO INDIRETTO)

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore locativo medio di zona: €/mese	2,44
	b)	Superficie commerciale complessiva: mq	373,37
	c)	Prodotto dei coefficienti:	0,94
	d)	Spese di gestione: €	2.500,00
	e)	Coggio di capitalizzazione: %	4,26
	f)	Valore locativo annuo netto: €	7.776,34
f / e)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =		€ 182.543,13

Il probabile valore venale dell'immobile, desunto dalla media aritmetica dei risultati perseguiti con i due diversi criteri di stima applicati, risulta:

1) STIMA DIRETTA V_d : € 179.256,80

2) STIMA INDIRETTA V_{ind} : € 182.543,13

Ovvero: $V = (V_d + V_{ind}) / 2 = € 361.799,93 / 2 = € 180.899,97$.

A dedurre i costi per la regolarizzazione dell'intero lotto 7, ovvero:

- Regolarizzazione urbanistica e catastale: € 8.000,00;

- Porzione Area 2 non sanabile: $83 \text{ mq} \times 510,75 \text{ €/mq} = € 42.392,25$

Pertanto, si ottiene il valore finale dell'immobile pari a:

$V_f = € 180.899,97 - (€ 8.000,00 + € 42.392,25)$

$= € 180.899,97 - € 50.392,25 = € 130.507,72 \approx € 130.500,00$

(diconsi Euro Centotrentamilaquattrocento/00).;

Ciò comporta un valore unitario pari a circa 450,00 €/mq.

QUESITO X

Il lotto in oggetto, per come realizzato e strutturato, potrebbe essere divisibile in due unità immobiliari, così come in effetti è già nella realtà, purché siano eseguite le dovute regolarizzazioni urbanistico-catastrali richiamate precedentemente.

Essendo le due parti dotate di diversa consistenza superficiale, con in comune la viabilità di accesso, ciascuna pari a

Area 1 $\approx 142 \text{ mq}$;

Area 2 = $(231 \text{ mq} - 83 \text{ mq}) \approx 148 \text{ mq}$;

le quote attribuite saranno altrettanto diverse e, rispettivamente pari a:

Area 1 = 142 mq x 450,00 €/mq = 63.900,00 €

Area 2 = 148 mq x 450,00 €/mq = 66.600,00 €

Totale = 130.500,00 €

QUESITO XI

Non si è in presenza di pignoramento di nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie.

5. - Gli allegati alla presente relazione sono:

All. A - Verbali delle operazioni peritali;

All. B - Comunicazioni alle parti;

All. C - Documentazione catastale;

All. D - Documentazione ipotecaria;

All. E - Documentazione acquisita;

All. F - Planimetria immobile;

All. G - Documentazione fotografica;

All. H - Documentazione notarile e atti di provenienza;

- LOTTO 8 -**APPARTAMENTO SITO IN SIRACUSA -** [REDACTED]

QUESITO 1

L'immobile, di tipo residenziale, ubicato nel Comune di Siracusa, in [REDACTED], al civico n. 16, interno n. 5, esteso in unico livello, al piano terzo di una palazzina condominiale, perimetralmente risulta prospiciente con l'esterno, ad eccezione del lato ovest, ove confina, per una parte, con il vano scala comune e, per la rimanente parte, con immobile di altra ditta. Anche superiormente e inferiormente il bene risulta confinato da appartamenti di proprietà di altra ditta.

Il bene risulta censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa, sezione Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, al foglio di mappa n. 32, particella n. 1213, subaltemo n. 17, categoria A/2, classe 2, consistenza pari a 4 vani, rendita 506,13 € (cfr. Allegato C).

Da quanto rilevato dal rogito di acquisto, fanno parte del bene la comproprietà proporzionale delle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del c.c., le servitù attive e passive, dipendenze e pertinenze; in particolare: l'androne, il vano scala, l'ascensore, con il relativo locale macchina, e il locale autoclave. In particolare, da quanto fornito dall'Amministratore condominiale pro-tempore, sig. [REDACTED], i millesimi di proprietà sono pari a 121,791, mentre non risultano millesimi di parti comuni (cfr. Allegato E-3).

Le coordinate geografiche G.P.S. del bene sono: Latitudine 37° 5' 37"N; Longitudine 15° 16' 41"E.

QUESITO II

L'appartamento, posto al piano terzo, risulta parte integrante della medesima palazzina condominiale del lotto 7, con struttura in cemento armato ordinario, a cinque piani fuori terra, di cui quattro destinati ad uso abitativo e il livello terreno a garage, e un piano seminterrato. L'edificio condominiale è ubicato in una zona prettamente residenziale, con la possibilità di garantire sufficienti spazi per parcheggio e manovre.

Nel complesso l'edificio si presenta in buone condizioni manutentive.

L'accesso all'appartamento avviene tramite il comune corpo scala, questo dotato dell'androne condominiale, con portone metallico a singola anta e vetro, dell'ascensore e del relativo locale macchina, e del vano autoclave; tale vano scala si presenta rifinito e pavimentato con diverse tipologie di marmo.

L'unità immobiliare risulta composta da una camera matrimoniale, un locale spogliatoio/stireria, un salotto, fungente anche da ingresso e soggiorno, un bagno, un doppio servizio, adibito anche a lavanderia, doccia e ripostiglio, con accesso esclusivo dalla camera matrimoniale. Un disimpegno centrale mette in comunicazione i vani succitati. Completano l'appartamento due balconi; il primo, con parapetto in cemento armato, a tratti intervallato da ringhiera metallica, si sviluppa continuativamente e

sinuosamente lungo il prospetto di nord-ovest; l'altro, posto ad est, con parapetto interamente in cemento armato ordinario, funge da vano cucina, poiché perimetralmente delimitato da una leggera struttura in alluminio e vetro (cfr. Allegato F).

Le superfici interne dell'immobile, verticali e orizzontali, risultano intonacate e tinteggiate e si presentano in un ottimo stato conservativo; tutti i vani dell'appartamento risultano pavimentati; in particolare, il bagno, rivestito in ceramica, risulta dotato di vasca, vaso, bidet e lavabo; il doppio servizio, anch'esso rivestito in ceramica, risulta provvisto di doccia, vaso e pilozza.

Gli infissi esterni sono in legno, dotati di vetrocamera e persiane. Unica eccezione è la finestra a vasistas del doppio servizio realizzata in alluminio preverniciato senza persiana.

Tutte le porte interne dei vani, inclusa quella di ingresso blindata, sono in legno e a battente, ad eccezione del doppio servizio dove insiste una porta, sempre in legno, ma a scriccio.

Gli impianti rilevati sono quello elettrico, citofonico, idrico, fognario e televisivo. Sebbene sussista un impianto di climatizzazione con diffusione centralizzata, grazie alla controsoffittatura presente nel disimpegno centrale, l'esecutata comunicava al sottoscritto la non funzionalità attuale dell'impianto. Una caldaia a metano, posta nella cucina, provvede alla produzione di acqua calda sanitaria.

Vedasi l'Allegato F per la disposizione planimetrica degli ambienti succitati.

QUESITO III

Al momento del sopralluogo il lotto pignorato risultava nella piena disponibilità dell'esecutata, la quale, come desunto anche dalla certificazione rilasciata dal Comune di Siracusa, vi risiede in maniera continuativa (cfr. Allegato E-1). Il bene pervenne alla signora [REDACTED] dopo la separazione consensuale dal coniuge, avvenuta nel 1994, a seguito del rogito del notaio Giuseppe Minniti, del 30/03/2011, rep. n. 63919, raccolta n. 15685, trascritto in data 01/04/2011, R.G. 6352, R.P. 4591 (cfr. Allegato H).

QUESITO IV

L'immobile in oggetto, come sopra già accennato, risulta inserito in un ambito condominiale; pertanto, rimarranno a carico del futuro acquirente oneri e/o vincoli di tale natura.

Per quanto concerne, invece, l'attività e la natura edificatoria del bene, rimarrà cogente quanto previsto dal vigente strumento urbanistico del Comune di Siracusa, così come dovranno tutelarsi i diritti di terzi, trattandosi di un immobile a confine con altre ditte.

QUESITO V

Sulla scorta della relazione notarile agli atti, redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone (PA), del 14/03/2018, e della successiva ispezione ipotecaria, a copertura del ventennio anteriore alla trascrizione del presente pignoramento immobiliare, effettuata dal sottoscritto Perito Estimatore in data 04/12/2021, presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, le formalità

gravanti sull'immobile sono:

i. I vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli indicati al precedente punto IV.

ii. I vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, mediante il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., sono

i seguenti:

1) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Trascrizione contro del 9 Febbraio 2018 - RG n. 2152 - RP n. 1556.

2) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Trascrizione contro del 1 Ottobre 2021 - RG n. 17371 - RP n. 14062

3) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscrizione contro del 11 Dicembre 2008 - RG n. 32206 - RP n. 6534.

4) ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Iscrizione contro del 19 Ottobre 2011 - RG n. 19781 - RP n. 2114.

5) IPOTECA LEGALE – IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R.
602/73

Iscrizione contro del 6 Novembre 2013 - RG n. 16279 - RP n. 1735.

6) IPOTECA LEGALE – IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R.
602/73

Iscrizione contro del 30 Agosto 2016 - RG n. 13783 - RP n. 1984.

7) IPOTECA LEGALE – IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R.
602/73

Iscrizione contro del 15 Marzo 2010 - RG n. 6657 - RP n. 1720.

8) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

Iscrizione contro del 18 Maggio 2010 - RG n. 12087 - RP n. 2685.

9) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Trascrizione contro del 9 Luglio 2010 - RG n. 16173 - RP n. 10953.

Nell'allegato D sono riportati tutti gli atti relativi alle formalità, oltre quelli sopra citati, rilasciati dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, per l'effettuazione dell'ispezione ipotecaria necessaria.

iii. Nel seguito si riportano alcune precisazioni, evidenziate anche nella relazione notarile in atti, scaturite dalla comparazione dei rogiti e dei documenti ipotecari acquisiti; in particolare, si precisa quanto segue:

A. Il bene in oggetto è pervenuto all'esecutata, la signora [REDACTED], giusto atto di compravendita del 30/03/2011 (rep. n. 63919/15685 del notaio Giuseppe Minniti in Siracusa), trascritto in data 01/04/2011, ai nn. 6352/4591, da potere di [REDACTED]

B. L'intero fabbricato, comprensivo, quindi, anche del bene in oggetto, è stato edificato su un lotto di sedime (sul quale insisteva una precedente costruzione, successivamente modificata) pervenuto alla società [REDACTED] giusto atto di compravendita del 05/07/1995 (rep. n. 31020/11311 del notaio Maria Fausta Costanza in Siracusa), trascritto in data [REDACTED]

11/07/1995, ai nn. 10127/7571, da potere di [REDACTED]
(Catania - 12/12/1917), [REDACTED] (Catania -
01/01/1945), [REDACTED] (Siracusa - 02/10/1955),
[REDACTED] (Catania - 26/04/1942), [REDACTED]
(Catania - 28/10/1947) e [REDACTED] (Catania -
29/05/1950).

C. Come evidenziato nella relazione notarile in atti, le formalità di cui ai suddetti punti 5) e 6) risultano iscritte quando il soggetto "contro" non era più nella titolarità dell'immobile.

D. Inoltre, si evidenzia che nella relazione notarile in atti non risulta indicata la formalità di cui al punto 2), poiché trascritta dopo la stesura della stessa.

E. Infine, da quanto fornito dall'Amministratore pro-tempore, sig. [REDACTED], l'immobile in oggetto, sino alla data del 23/06/2020, risulta regolare con il pagamento del canone condominiale, di importo pari a € 60,00 (cfr. Allegato E-3).

I rogiti, di cui ai superiori punti A) e B), sono presenti nell'Allegato H, unitamente alla relazione notarile in atti.

QUESITO VI

Nel seguito si ribadisce quanto già evidenziato per il lotto 7. Infatti, dalla ricerca effettuata presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica di Siracusa (istanza di accesso agli atti, a mezzo pec, del 29/04/2020), congiuntamente alle informazioni desunte dai rogiti notarili stipulati e alle trascrizioni delle formalità urbanistiche assentite, è stato possibile reperire, per il lotto in oggetto, i titoli edilizi

rilasciati alla società Prospettiva Casa Srl, nel seguito elencati in ordine temporale:

1) Concessione Edilizia n. 17/96 del 27/02/1996: con tale titolo il Comune di Siracusa concedeva il Nulla Osta alla società [REDACTED] di edificare una palazzina a cinque elevazioni fuori terra più un piano cantinato. Il lotto 8 in esame, così come anche il lotto n. 7, anch'esso oggetto della presente procedura, è parte integrante di tale palazzina.

2) A seguito della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 098/03, rilasciata ai sensi dell'ex art. 13 della L. 47/85, in data 08/05/2003, il Comune di Siracusa consentiva alla società [REDACTED] di mantenere alcune opere di modifica, abusivamente realizzate, nell'edificio di cui alla Concessione Edilizia n. 17/96.

3) A seguito della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 470/05-2, rilasciata ai sensi della L. 326/2003, in data 16/12/2005, il Comune di Siracusa consentiva alla società [REDACTED] di regolarizzare ulteriori opere di modifica, apportate successivamente e abusivamente realizzate.

4) Si ritiene utile rilevare che in pari data venivano rilasciate anche altre 4 Concessioni Edilizie in Sanatoria, relative ad immobili facenti parte della medesima palazzina, ma di proprietà di altre ditte, estranee al presente procedimento di esecuzione immobiliare.

La tabella sottostante riassume tutti i titoli edilizi assentiti:

IMMOBILE DI VIA SAN MARINO N. 18 - SIRACUSA				
CONCESSIONI IN SANATORIA AI SENSI DELLA LEGGE 376/2003				
N.	PRATICA	CONCESS. N.	DATA	DITTA
1	588 e 738	46/05-2	12/11/2006	ORISSI
2	588	46/05-2	12/11/2006	ORISSI
3	588	46/05-2	12/11/2006	ORISSI
4	588	46/05-2	12/11/2006	ORISSI
5	21633 e 52525	47/05-2	12/11/2006	ORISSI
CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE A PROSPETTIVA CASA SRL				
N.	PRATICA	CONCESS. N.	DATA	DITTA
1		17	27/03/1998	ORISSI
2	20202-21203	18	09/03/2003	ORISSI

5) In data 26/04/2007 veniva rilasciata, su istanza della società XXXXXXXXXX, per l'edificio di cui alle Concessioni Edilizie suddette, la relativa Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 40/2007.

Nell'Allegato E-2 è possibile visionare la documentazione summenzionata (ad eccezione della Concessione Edilizia n. 17/96 e n. 470/05-2, poiché non reperite) nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 593/2020 del terreno di sedime, rilasciato dal Comune di Siracusa in data 12/10/2021.

Da tale documento si evince che l'immobile in oggetto ricade interamente in zona B3.2 "Tessuto Edificato Densò", ovvero in aree dense, ad uso residenziale, che costituiscono la gran parte del tessuto centrale della città di Siracusa ad oriente di Viale Scala Greca. Per i parametri, per gli indici di zona, per le modalità di attuazione e per le disposizioni particolari vedasi l'allegato documento. Infine, si rileva che il lotto 8 risulta accatastrato e dotato di relativa planimetria (cfr. Allegato C).

QUESITIVI

Da quanto rilevato in situ (cfr. Allegato F) durante le operazioni peritali e dalla consultazione della documentazione in atti, catastale e urbanistica, si evincono alcune discordanze con lo stato di fatto

dei luoghi.

Per il lotto 8 in oggetto si segnalano, in particolare, le seguenti difformità, scaturite nel confronto tra lo stato reale del sito, questo rappresentato nell'allegato F, e il progetto approvato nel 2003, unica documentazione reperita e consegnata al sottoscritto Perito Estimatore dall'Ufficio Urbanistica di Siracusa, indicato al superiore quesito VI, punto 2.

IN PROGETTO

- 1) L'unità immobiliare constava di 4 vani più un disimpegno centrale.
- 2) L'immobile, ad est, risultava dotato di un balcone a forma di L, completamente aperto, con accesso dal cucinino, tramite una porta finestra.
- 3) Dal vano salotto, ad ovest, si accedeva al balcone tramite una portafinestra; in effetti, nei prospetti di progetto risultano due aperture.

STATO DI FATTO

- 1) Nell'appartamento è stato realizzato, in aggiunta a quanto assentito, un doppio servizio, con accesso esclusivo dalla camera matrimoniale, fornito di un'apertura a vasistas lungo la parete ovest; complessivamente ciò ha comportato anche una variazione delle tramezzature interne.
- 2) Attualmente il balcone ad est risulta delimitato perimetralmente da una struttura leggera in alluminio e vetro; inoltre, è adibito a cucina e comunica direttamente con il

salotto, poiché privo di infisso esterno.

- 3) Il vano salotto è provvisto di due portafinestre; quella più rientrata rispetto all'altra, sebbene presente materialmente all'esterno, dall'interno non risulta visibile, poiché murata (cfr. Allegato F). Si evidenzia, altresì, che l'intero prospetto ovest dell'edificio è dotato, in tale vano, di due aperture.

Similmente per quanto detto per il lotto 7, riguardo alle difformità sopra rilevate si ritiene estremamente importante evidenziare quanto già accennato in precedenza; infatti, il sottoscritto Perito Estimatore, ha rilevato tali discrepanze con riferimento al progetto approvato in sanatoria nell'anno 2003, poiché non in possesso dell'ultimo progetto approvato, sempre in sanatoria, nell'anno 2005, in quanto questo non in possesso dell'esecutata e non reperito, né in formato digitale, né in formato cartaceo, dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, come da puntuale attestazione prodotta dal medesimo Ufficio in data 23/07/2020, protocollo n. 0109624 (Allegato E-2).

Pertanto, non potendo visionare quanto contenuto nell'ultima sanatoria approvata e non avendo certezza, quindi, dell'eventuale regolarizzazione delle difformità riscontrate, il sottoscritto ritiene comunque doveroso elencare ugualmente quanto necessario per raggiungere il condono di tali abusi.

A tal fine, da quanto scaturito anche dal colloquio verbale con il tecnico dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, la regolarizzazione del suddetto punto D) è possibile con la

presentazione di una SCIA tardiva, ovvero in Sanatoria, alla quale, conseguentemente, occorre anche presentare una SCA, ovvero una Segnalazione Certificata di Agibilità dei locali, corredata della relativa documentazione impiantistica, nonché provvedere alla presentazione di un Doc.Fa. per l'aggiornamento catastale del bene.

Tutto ciò comporta un onere da sostenere pari a circa 6.000,00 €, comprensivo di sanzione, istruttoria e spese tecniche.

Riguardo al punto 2), ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003, è possibile regolarizzare la chiusura del balcone, poiché realizzata con una struttura facilmente smontabile e precaria.

Quanto sopra esposto comporta un onere da sostenere pari a circa 800,00 €, comprensivo di oblazione, istruttoria e spese tecniche.

Per contro, non può il balcone essere adibito a cucina; pertanto, occorre che sia ripristinata l'originaria destinazione d'uso dei locali; ovvero, come da progetto assentito, la cucina dovrà riposizionarsi entro il vano soggiorno e dovrà essere ricollocato l'infisso esterno per l'accesso al balcone in oggetto.

Le spese per il ripristino dell'originaria destinazione d'uso dei locali si stima pari a circa € 3.000,00.

Infine, riguardo al punto 3), per l'entità della superficie del vano salotto, al fine di rientrare nei parametri stabiliti dalle norme igienico sanitarie, a garanzia del corretto apporto acro-illuminante dei locali, è necessario ripristinare l'apertura attualmente murata, ma con l'infisso esterno tutt'ora esistente.

Anche tale operazione comporta un costo reale di importo stimabile pari a circa € 1.000,00.

Tutti i costi da sostenere per l'espletamento delle attività suddette, catastali e urbanistiche, ammontanti ad un importo complessivo pari a € 10.800,00, dovranno essere decurtati dal valore di mercato dell'immobile, questo desunto nel successivo punto IX della presente perizia.

QUESITO VIII

Durante il sopralluogo peritale non veniva esibita alcuna attestazione di certificazione o prestazione energetica; pertanto, ai sensi dell'Allegato A del decreto del 27/11/2020, pubblicato nella GURS del 18/12/2020, parte I, n. 62, il sottoscritto Perito Estimatore, provvedeva a redigere tale elaborato, sulla scorta del rilievo dimensionale eseguito e delle caratteristiche acquisite, relative alle componenti dell'involucro edilizio, opache e trasparenti, e dell'impianto di climatizzazione e acqua sanitaria presente (cfr. Allegato I).

Dalle risultanze dei calcoli, ai sensi della normativa vigente, la classe energetica globale dell'edificio è pari a F.

QUESITO IX

Anche per il lotto in esame, similmente per il lotto 7, per la valutazione del compendio pignorato, analizzando quanto indicato dalla dottrina estimativa in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come fondamento logico la comparazione.

Il primo procedimento è quello diretto, o sintetico-comparativo, l'altro è quello indiretto, o analitico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

METODO DIRETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

In tale metodologia contribuiscono elementi di natura quantitativa, certa ed insindacabile, quale deve considerarsi la consistenza metrica dell'immobile (superficie commerciale), elementi individuati tramite la consuetudine di giudizio e come tali accettati, parametrati ad una gradazione di valori in cui far confluire un certo numero di caratteristiche intrinseche ed estrinseche (utilizzo di coefficienti correttivi), fino alla ricerca delle valutazioni di riferimento che possono essere ricondotte ad un'indagine oggettiva e predeterminata, ottenibile sia attraverso la tradizionale ricerca indiretta, sia tramite la consultazione diretta delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In tal senso fondamentale importanza risulta la determinazione della superficie commerciale, scaturente, previa un'opportuna omogeneizzazione, dalla "superficie lorda vendibile", comprensiva, cioè, dei muri interni per intero e di quelli di confine conteggiati per metà, metodologia utilizzata nella revisione degli estimi urbani su disposizione della Direzione Generale del Catasto e progressivamente sostituitasi alla superficie netta anche negli usi delle contrattazioni di compravendita.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

METODO INDIRETTO

Tale metodologia, detta più propriamente "a capitalizzazione di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

reddito", raggiunge lo scopo prefissato mettendo in rapporto un dato conosciuto, quale il valore locativo, con valori deducibili da alcune opportune elaborazioni analitiche, tra le quali grande importanza assume la determinazione del Saggio di Capitalizzazione, ovvero il tasso che permette di determinare il valore futuro di una somma investita oggi.

Il valore medio di tale saggio è da ritenersi congruo nella misura convenzionale pari al 4%, prevedendo un'oscillazione dello stesso tra i valori del 2% e del 6%, dettate dalla valutazione delle cosiddette influenze incrementali e decrementali, attribuite all'immobile in esame in forma percentuale.

I due procedimenti estimativi, applicati allo stesso bene, condurranno, ovviamente, nella maggior parte dei casi, a due risultati che esprimeranno valori diversi, sebbene a volte prossimi.

La media aritmetica dei due valori determinerà il più probabile valore di mercato che dovrà supporre ancor più credibile in quanto scaturito da due diversi procedimenti (Stima mista).

Nel caso della presente stima si è ritenuto congruo fare riferimento, quale fonte di valori comparativi, a quelli ottenuti dalla media dei più recenti indici pubblicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) del Comune di Siracusa, e del Borsino Immobiliare, con particolare riferimento alle abitazioni di tipo civile, immobili affini a quello pignorato.

La media dei valori, sia di locazione che di mercato, risulta, come appurato da un sondaggio presso le agenzie immobiliari locali,

molto più attinente all'attuale andamento delle compravendite nel Comune di Siracusa:

Fonte	Valore di mercato (€/mq)		Valori di Locazione (€/mq x mese)	
	Min	Max	Min	Max
Borsino Immobiliare	858,90	1.354,00	4,23	5,98
OMI	1.000,00	1.350,00	4,20	5,80

Nella tabella seguente sono riportate le superfici lorde dei componenti costituenti il bene pignorato, nonché le relative percentuali di omogeneizzazione, al fine di pervenire alla superficie commerciale complessiva del lotto 8:

LOCALE	SUP. LORDA	%	SUP. COMM.
	- mq -		- mq -
PIANO TERZO			
Appartamento	75,68	100	75,68
Veranda coperta	9,18	50	4,59
Balcone	29,08	35	10,18
TOTALE			90,42

In base alle caratteristiche dell'immobile pignorato sono stati adottati anche alcuni coefficienti correttivi da applicare alla stima dell'immobile.

Nel seguito sono riportate le schede riepilogative relative alla valutazione di mercato del lotto 8 in esame, sia per il metodo di stima diretto che indiretto, con l'indicazione dei parametri correttivi di stima in funzione delle caratteristiche riscontrate nell'immobile pignorato.

In particolare, elaborando il valore scaturito dalla media aritmetica tra le quotazioni OMI e del Borsino Immobiliare, nonché quelle appurate dal mercato immobiliare locale, risulta:

STIMA DIRETTA: indicatore specifico pari a 1.165,50 €/mq;

STIMA INDIRETTA: valore locativo pari a 5,00 €/mqx mese.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

METODO DIRETTO -

Immobile sito in: **SIRACUSA** prov. **SR**

C.A.P. **96100**

edificio scala piano **3** int. **5**

Dati catastali	Foglio:	32	Particella:	1213	Subalterno:	17
	Piano:	3°	Categoria catastale:	A/2	Consistenza catastale:	81 mq 4 vani

Proprietà	QUOTA: 1000/1000
-----------	------------------

Consistenza (mq)	Superficie residenziale coperta:	75,66	Superficie commerciale:	75,66
	Veranda coperta annessa:	9,16	Superficie commerciale:	4,58
	Balcone:	29,08	Superficie commerciale:	10,18

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
Appartamento	PIANO: Piano terzo (con ascensore)	1,00
	STATO CONSERVATIVO: Buono (ristrutturato di tempo)	1,05
	AFFACCIO: su più di due lati	1,00
	ESPOSIZIONE: discretamente assoluta	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI: Media	1,00
	VISTA: prevalentemente libera	1,00
Edificio	REGIME LOCATIVO: libero	1,00
	TPOLOGIA: intensiva	0,95
	STATO CONSERVATIVO: Buono	1,05
	SPAZI CONDOMINIALI: assenti	1,00
	APPARTAMENTO PORTIERE: nessuno	1,00

Calcolo del valore di mercato		
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a) Valore medio unitario di mercato di zona:	€ 1.165,50
	b) Superficie commerciale complessiva:	mq 90,42
	c) Prodotto dei coefficienti:	1,05
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =	€ 110.651,29

SCHEDA DI VALUTAZIONE
METODO INDIRETTO

Immobile sito in: prov.

C.A.P.

edifico scala piano int.

Dati catastali	Foglio:	32	Particella:	1213	Subalterno:	17
	Piano:	3°	Categoria catastale:	A/2	Consistenza catastale:	81 mq 4 vani

Proprietà: _____
QUOTA: 1000/1000

Consistenza (mq)	Superficie residenziale coperta	75,66	Superficie commerciale	75,66
	Vanità coperta ammissa	9,16	Superficie commerciale	4,58
	Balcone	29,06	Superficie commerciale	10,18

Caratteristiche e coefficienti correttivi

Appartamento	PIANO: Piano terzo (con ascensore)	1,00
	STATO CONSERVATIVO: Buono (strutturato da tempo)	1,05
	AFFACCIO: su più di due lati	1,00
	ESPOSIZIONE: discretamente associata	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI: Media	1,00
	VISTA: prevalentemente libera	1,00
	REGIME LOCATIVO: libero	1,00
Edificio	TPOLOGIA: intensivo	0,95
	STATO CONSERVATIVO: buono	1,05
	SPAZI CONDOMINIALI: assenti	1,00
APPARTAMENTO PORTIERE: nessuno		1,00

Calcolo del valore di mercato:

Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore locativo medio di zona: €/mq/anno	5,00
	b)	Superficie commerciale complessiva: mq	90,42
	c)	Prodotto dei coefficienti:	1,05
	d)	Spese di gestione: €	1.500,00
	e)	Saggio di capitalizzazione: %	3,81
	f)	Valore locativo annuo netto: €	4.196,33
g / e)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =		€ 110.140,00

Firmato Da: SIMONA FRANCESCO Emesso Da: ARUBAFEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2016a6615b00425a01d1c0c012da1a6336

Il probabile valore venale dell'immobile, desunto dalla media aritmetica dei risultati perseguiti con i due diversi criteri di stima applicati, risulta:

1) STIMA DIRETTA V_d : € 110.651,29

2) STIMA INDIRETTA V_{ind} : € 110.140,00

Ovvero: $V = (V_d + V_{ind}) / 2 = € 220.791,29 / 2 = € 110.395,65$.

A dedurre i costi per la regolarizzazione dell'intero lotto 8, ovvero:

- Regolarizzazione urbanistica e catastale: € 10.800,00;

Pertanto, si ottiene il valore finale dell'immobile pari a:

$V_f = € 110.395,65 - € 10.800,00 = € 99.595,65 \approx € 99.600,00$

(diconsi Euro Novantanovemilaseicento/00).

Ciò comporta un valore unitario pari a circa 1.100,00 €/mq.

QUESITO X

Il lotto in oggetto, pignorato per intero, per come realizzato e strutturato, non risulta divisibile.

QUESITO XI

Non si è in presenza di pignoramento di nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie.

5. - Gli allegati alla presente relazione sono:

All. A - Verbali delle operazioni peritali;

All. B - Comunicazioni alle parti;

All. C - Documentazione catastale;

All. D - Documentazione ipotecaria;

All. E - Documentazione acquisita;

All. F - Planimetria immobile;

All. G - Documentazione fotografica;

All. H - Documentazione notarile e atti di provenienza;

All. I - Attestato di Prestazione Energetica (APE).

3) Conclusioni

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che, nei casi normali di stima, generalmente le risultanze si attestano attorno ad un 10%-15% di variabilità. Pertanto, le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono egualmente attendibili.

Rimarcando ulteriormente che si tratta di una stima in condizioni di libero mercato, cioè non viziato da vincoli e/o pregiudizi pendenti sull'immobile, si ritiene di conseguenza congruo, per i **due lotti** in oggetto, un valore complessivo (in condizione di cespite vuoto e libero) pari a **230.100,00 €**.

La tabella sottostante riepiloga il valore di ciascun lotto stimato.

STIMA LOTTI	
LOTTO 7	130 500,00 €
LOTTO 8	99 600,00 €
	<u>230 100,00 €</u>

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferito.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di stima, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti e/o integrazioni necessari.

Il Perito Estimatore deposita la presente perizia in modalità telematica, trasmettendo la stessa, a mezzo pec, al precedente, su supporto digitale, all'esecutata.

Siracusa, 18/12/2021

Il Perito estimatore

Dott. Ing. Francesco Sinnona