



TRIBUNALE DI SIRACUSA
sezione esecuzioni immobiliari



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA

soc. coop. per azioni

CONTRO



procedura n. 195/2023 R.E.I.



GIUDICE: **Dott.ssa Concita Cultrera**

DATA UDIENZA: **09/07/2024**

C.T.U.: **Ing. Eleonora Spicuglia**





1. PREMESSA E QUESITI.....	2
2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	6
2.1 RISPOSTA AL QUESITO I) (ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO)	6
2.2 RISPOSTA AL QUESITO II) (DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE)	10
2.2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE I LOTTI 1 E 2.....	10
2.2.2 DESCRIZIONE LOTTO 1.....	11
2.2.3 DESCRIZIONE LOTTO 2.....	12
2.2.4 DESCRIZIONE LOTTO 3.....	12
2.3 RISPOSTA AL QUESITO III) (STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI).....	13
2.4 RISPOSTA AL QUESITO IV) (VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE).....	13
2.4.1 LOTTI 1 E 2.....	13
2.4.2 LOTTO 3.....	15
2.5 RISPOSTA AL QUESITO V) (VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI)	16
2.5.1 LOTTI 1 E 2.....	16
2.5.2 LOTTO 3.....	16
2.6 RISPOSTA AL QUESITO VI) (REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA).....	18
2.6.1 LOTTI 1 E 2.....	18
2.6.2 LOTTO 3.....	18
2.7 RISPOSTA AL QUESITO VII) (POSSIBILITÀ DI SANATORIA).....	19
2.7.1 LOTTI 1 E 2.....	19
2.7.2 LOTTO 3.....	19
2.8 RISPOSTA AL QUESITO VIII) (ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA)	19
2.9 RISPOSTA AL QUESITO IX) (VALUTAZIONE DEI BENI)	19
2.9.1 LOTTI 1 E 2.....	19
2.9.2 LOTTO 3: <i>calcolo superficie commerciale, criteri di stima adottati e stima dell'immobile</i>	20
2.10 RISPOSTA AL QUESITO X) (QUOTA INDIVISA).....	22
2.11 RISPOSTA AL QUESITO XI) (USUFRUTTO, NUDA PROPRIETÀ O DIRITTO DI SUPERFICIE).....	22
2.12 RIEPILOGO ESTIMATIVO.....	22



OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI, CONTRO [REDACTED] N. 195/2023 R.G. Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA E QUESITI.

Ill.ma Dott.ssa Concita Cultrera, Giudice del Tribunale di Siracusa.

Con ordinanza del 20/10/2023 la sottoscritta ing. Eleonora Spicuglia, con studio in Noto in Via Giovanni Pascoli n°16, iscritta all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1750, veniva nominata dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 195/2023 promossa dalla BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI, con sede in [REDACTED] rappresentata e difesa dagli avvocati [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] al fine di identificare e valutare i beni pignorati con il suddetto procedimento esecutivo.

Il giuramento veniva depositato telematicamente in data 25/10/2023 e veniva disposto il deposito telematico della relazione in cancelleria almeno trenta giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 26/03/2024.

Dopo aver effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, la sottoscritta, congiuntamente alla custode, Avv. Roberta Blandizzi, la quale effettuava le comunicazioni alle parti in causa, fissava il primo sopralluogo per il giorno 28/11/2023 sui luoghi. Vista l'indisponibilità della



parte debitrice, si stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 12/12/2023 alle ore 15.00.

In tale data e a tale ora la sottoscritta si recava presso l'immobile sito in Città Giardino, frazione di Melilli, in Via Brancati n. 77, dove trovava il Custode Giudiziario, avv. Roberta Blandizzi, [REDACTED]

[REDACTED] Accompagnata dai presenti, la sottoscritta ispezionava l'immobile suddetto (ubicato a piano primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e suddiviso in realtà in due distinte unità abitative, ognuna con ingresso autonomo) eseguendo rilievi metrici e fotografici e prendendo appunti in separati fogli, necessari alla redazione della presente relazione e all'espletamento del mandato de quo.

In quella stessa data proseguivano le operazioni peritali presso l'immobile ubicato in Belvedere (SR) in Via Felice n. 16 (erroneamente indicato il numero civico 12 nell'atto di pignoramento).

Quivi la sottoscritta, unitamente alla custode e in presenza dell'esecutato, signor [REDACTED] visionava l'immobile suddetto senza possibilità di accesso, in quanto lo stesso si presentava impraticabile per la rilevante presenza di detriti e privo di falde di copertura. Eseguiva dalla Via Felice rilievi fotografici e prendeva appunti in separati fogli, necessari alla redazione della presente relazione e all'espletamento del mandato de quo.

Alle ore 17.00 si concludevano le operazioni peritali.

Successivamente, la sottoscritta ha effettuato le ordinarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli.

Successivamente, considerato che, a ridosso della scadenza del mandato, l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli non dava alcun riscontro nè alla richiesta di accesso atti inoltrata dalla sottoscritta all'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli a mezzo pec in data 03/01/2024, né al sollecito inoltrato al suddetto Ufficio a mezzo pec in data 25/01/2024, né alla pec di supporto per le ricerche del 08/02/2024, né ai numerosi solleciti telefonici con i funzionari dell'Ufficio stesso, la sottoscritta chiedeva una proroga, concessa dalla S.V., per il deposito della relazione di stima, e l'udienza veniva differita al 09/07/2024. Infine, la sottoscritta riceveva a mezzo posta ordinaria una comunicazione in cui il Responsabile del Settore Urbanistica comunicava che la pratica richiesta non era stata trovata presso gli archivi dell'Ufficio.

Pertanto, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si procedeva

alla stesura della presente relazione di stima, rispondendo, ove possibile, a quanto richiesto dal Giudice nel verbale di conferimento di incarico, ovvero provvedendo a indicare:

- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi
- II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni, specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5-i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);
- III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
 - i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;
 - ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
 - iscrizioni di ipoteche;
 - trascrizioni di pignoramenti;
 - iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

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

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

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego

di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

2.1 RISPOSTA AL QUESITO I) (esatta individuazione dei beni componenti il lotto)

Dall'atto di pignoramento si evince che i beni pignorati con il presente procedimento esecutivo sono i seguenti:

- a) abitazione in villini censita al N.C.E.U. del Comune di Melilli al foglio 86, particella 960 sub 2;
- b) abitazione di tipo ultrapopolare censita al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 22, particella 370.

Relativamente all'immobile di cui alla lettera a), come premesso, presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli non sono state trovate le copie delle Concessioni Edilizie relative all'immobile, se pur trascritte presso la Conservatoria dei RR. II. (trasmesse via pec all'Ufficio Tecnico), e pertanto la sottoscritta non è in possesso degli strumenti idonei a valutarne la regolarità urbanistica nè, di conseguenza, ad effettuare una stima immobiliare.

Pertanto si procederà alla valutazione dell'immobile di cui alla lettera b) e non dell'immobile di cui alla lettera a), per il quale la sottoscritta si limiterà a redigere la relazione sulla base di quanto emerso dal rilievo metrico e fotografico effettuato in sede di sopralluogo, e sulla base della disamina della documentazione reperita a seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e presso la Conservatoria dei RR. II. In particolare, secondo quanto riscontrato in sede di sopralluogo, l'immobile di cui alla lettera a) sarà suddiviso dalla sottoscritta in due unità immobiliari, ciascuna con accesso autonomo da un ballatoio esterno scoperto posto a piano primo, raggiungibile a sua volta da uno spazio di pertinenza esterno (accessibile dal cancello carrabile prospiciente Via Brancati) sul quale insiste una scala, anch'essa esterna, che consente il collegamento con il ballatoio di cui sopra.

In definitiva, i beni pignorati con il presente procedimento esecutivo, suddivisi dalla sottoscritta in tre lotti, sono i seguenti:

LOTTO 1) unità immobiliare n. 1 ubicata al piano primo e secondo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in Città Giardino in Via Brancati n. 77, censita al N.C.E.U. del Comune di Melilli al foglio 86, particella 960 sub 2;

LOTTO 2) unità immobiliare n. 2 ubicata al piano primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in Città Giardino in Via Brancati n. 77, censita al N.C.E.U. del Comune di Melilli al foglio 86, particella 960 sub 2;

LOTTO 3) casa terrana censita al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 22, particella 370.

Si ribadisce che la stima immobiliare sarà effettuata solo per il LOTTO 3, non essendo la sottoscritta in possesso della documentazione necessaria per procedere all'adempimento del mandato per il LOTTO 1 e per il LOTTO 2.

* * * * *

LOTTO 1

Il LOTTO 1 comprende l'unità immobiliare ai piani primo e secondo di cui alla planimetria riportata in allegato alla presente. Fa parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in Città Giardino in Via Brancati n. 77 ed è censito al **N.C.E.U. del Comune di Melilli al foglio 86 particella 960 sub 2**, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 195 m², rendita 987,72 €, in testa [REDACTED]. Si ribadisce che l'identificazione catastale è attualmente comune al LOTTO 2, e pertanto andrebbe effettuato un aggiornamento catastale con suddivisione delle due unità immobiliari.

La planimetria catastale dell'immobile risulta difforme dallo stato di fatto riscontrato, in quanto nella planimetria suddetta il LOTTO 1 e il LOTTO 2 costituiscono un'unica unità immobiliare, mentre allo stato di fatto risultano due distinte unità immobiliari che presentano modifiche nella distribuzione interna e, nel caso del LOTTO 1, un volume aggiunto e un ulteriore piano abitabile ubicato a piano secondo e accessibile dall'interno con una scala a chiocciola.

Come già rilevato al paragrafo 2.1, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli non sono stati trovati gli atti amministrativi e gli elaborati tecnici relativi all'immobile, seppure per lo stesso siano state reperite dalla sottoscritta le note di trascrizione, fornite via pec all'Ufficio suddetto, delle Concessioni Edilizie n. 102/2007 e n. 44 del 04/06/2015.

L'esatta ubicazione dell'immobile è determinata dalle seguenti coordinate GPS: **37°06'16.0"N 15°12'28.4"E**.

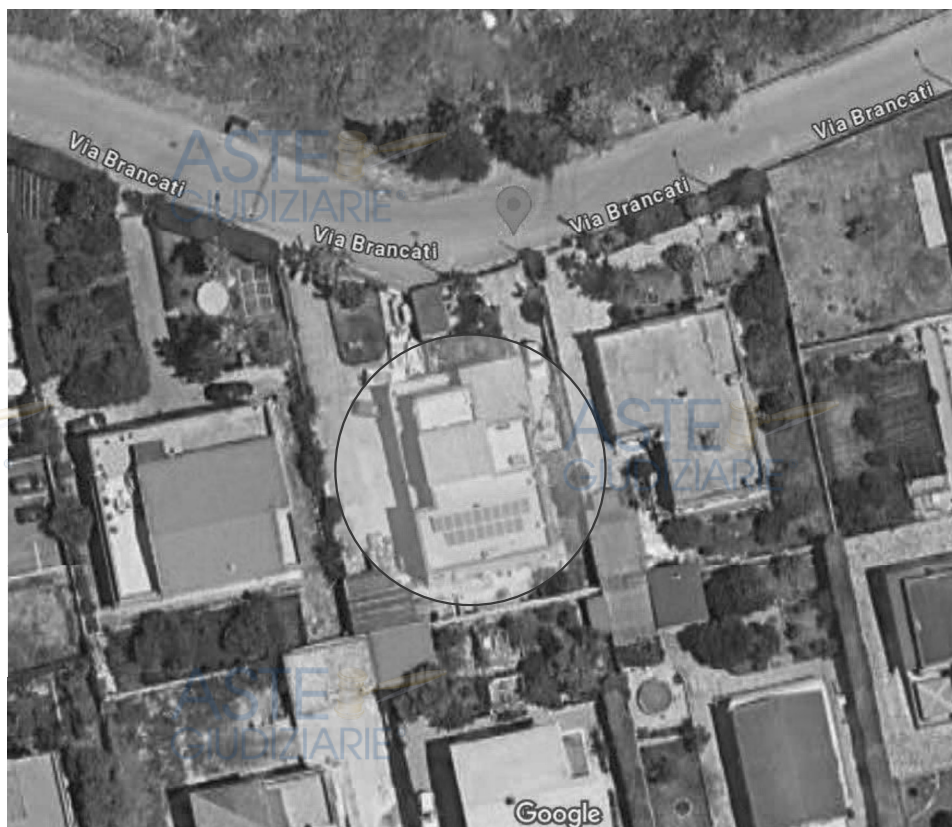
LOTTO 2

Il LOTTO 2 comprende l'unità immobiliare al piano primo di cui alla planimetria riportata in allegato alla presente. Fa parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in Città Giardino in Via Brancati n. 77 ed è censito al **N.C.E.U. del Comune di Melilli al foglio 86 particella 960 sub 2**, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 195 m², rendita 987,72 €, [REDACTED]. Si ribadisce che l'identificazione catastale è attualmente comune al LOTTO 1, e pertanto andrebbe effettuato un aggiornamento catastale con suddivisione delle due unità immobiliari.

La planimetria catastale dell'immobile risulta difforme dallo stato di fatto riscontrato, in quanto nella planimetria suddetta il LOTTO 1 e il LOTTO 2 costituiscono un'unica unità immobiliare, mentre allo stato di fatto risultano due distinte unità immobiliari che presentano modifiche nella distribuzione interna.

Come già rilevato al paragrafo 2.1, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli non sono stati trovati gli atti amministrativi e gli elaborati tecnici relativi all'immobile, seppure per lo stesso siano state reperite dalla sottoscritta le note di trascrizione, fornite via pec all'Ufficio suddetto, delle Concessioni Edilizie n. 102/2007 e n. 44 del 04/06/2015.

L'esatta ubicazione dell'immobile è determinata dalle seguenti coordinate GPS: **37°06'16.0"N**
15°12'28.4"E.



STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO LOTTI 1 E 2

LOTTO 3

L'immobile costituente il LOTTO 3 è una casa terrana ubicata in Belvedere, frazione di Siracusa, in Via Felice n. 16 ed è censita al **N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 22 particella 370**, zona censuaria 3, categoria A/5, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale 52 m², rendita

60,94 €, in testa [REDACTED]

In sede di sopralluogo, la sottoscritta ha rilevato che lo stato di fatto risulta conforme alla planimetria catastale, tenendo presente che la verifica è stata effettuata senza possibilità di poter accedere all'immobile che, come accennato al paragrafo 1, risultava inaccessibile per la cospicua presenza di detriti al proprio interno, derivanti in parte dal crollo delle falde di copertura.

L'esatta ubicazione dell'immobile è determinata dalle seguenti coordinate GPS: **37°05'31.7"N**

15°12'26.1"E.



2.2 RISPOSTA AL QUESITO II) (descrizione complessiva e sintetica del bene)

2.2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE I LOTTI 1 E 2

I lotti 1 e 2 fanno parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in Via Brancati, Città Giardino, frazione di Melilli. Il fabbricato, avente destinazione d'uso residenziale, è suddiviso in diverse unità immobiliari, alle quali si accede tramite due distinti accessi da Via Brancati e ognuna delle quali presenta accesso autonomo dall'interno del lotto su cui insiste l'intero fabbricato.

Si tratta di un fabbricato presumibilmente a struttura portante mista, complessivamente in buone condizioni di manutenzione. Presenta copertura in parte a falde inclinate, in parte piana praticabile.

2.2.2 DESCRIZIONE LOTTO 1

Il bene in esame è costituito dall'unità immobiliare ubicata ai piani primo e secondo del fabbricato descritto al paragrafo 2.2.1, alla quale si accede da Via Brancati n. 77 tramite un cancello carrabile. L'accesso all'unità immobiliare costituente il LOTTO 1 avviene percorrendo il ballatoio esterno sul lato nord del fabbricato, raggiungibile con scala esterna.

Gli ambienti interni si articolano su due livelli secondo la seguente distribuzione interna: il piano terra è organizzato in un'ampia zona living con cucina a vista, un servizio igienico e due camere da letto; il piano primo, a cui si accede da una scala a chiocciola interna di ridotte dimensioni, è prevalentemente destinato a lavanderia e a locale di sgombero, e da esso si accede a due distinti terrazzini.

La pavimentazione interna di tutti gli ambienti e il rivestimento del servizio igienico sono realizzati con piastrelle in gres porcellanato. Alcuni ambienti, quali living e lavanderia, presentano il tetto a falde con le travi in legno a vista.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato. L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile, mentre la tinteggiatura è realizzata con pittura lavabile.

Tutti gli ambienti sono illuminati e aerati tramite aperture verso l'esterno. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato. Gli infissi esterni sono realizzati in pvc effetto legno, e presentano persiane come dispositivo di oscuramento.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia. E' presente un camino a legna nella zona living e n. 2 split come impianto di riscaldamento e di raffrescamento nelle camere da letto.

L'unità immobiliare in oggetto, completa nelle finiture interne ed esterne, si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

Il fabbricato è ubicato in zona suburbana/Città Giardino e ricade nella fascia OMI E2 del Comune di Melilli, secondo la classificazione dell'Agenzia delle Entrate.

2.2.3 DESCRIZIONE LOTTO 2

Il bene in esame è costituito dall'unità immobiliare ubicata ai piani primo e secondo del fabbricato descritto al paragrafo 2.2.1, alla quale si accede da Via Brancati n. 77 tramite un cancello carrabile. L'accesso all'unità immobiliare costituente il LOTTO 2 si trova di fronte al pianerottolo di arrivo della scala esterna sul prospetto ovest.

Gli ambienti interni si articolano secondo la seguente distribuzione interna: ingresso e disimpegno, soggiorno/cucina, due ripostigli, un servizio igienico e due camere da letto.

La pavimentazione interna di tutti gli ambienti e il rivestimento del servizio igienico sono realizzati con piastrelle in ceramica di diversa tipologia. Nel soggiorno, alla pavimentazione esistente è stato sovrapposto un manto in pvc decorato, particolarmente usurato.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato. L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile, mentre la tinteggiatura è realizzata con pittura lavabile.

Tutti gli ambienti sono illuminati e aerati tramite aperture verso l'esterno. Il portoncino di accesso è in lamierino zincato con inserti vetrati. Gli infissi esterni sono realizzati prevalentemente in lamierino zincato e qualcuno in pvc, e presentano avvolgibili come dispositivo di oscuramento.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia. Presenta un camino a legna nel soggiorno e n. 3 split come impianto di riscaldamento e di raffrescamento nel soggiorno e nelle camere da letto.

L'unità immobiliare in oggetto, completa nelle finiture interne ed esterne, si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Il fabbricato è ubicato in zona suburbana/Belvedere e ricade nella fascia OMI E2 del Comune di Melilli, secondo la classificazione dell'Agenzia delle Entrate.

2.2.4 DESCRIZIONE LOTTO 3

Il bene in esame è costituito dalla casa terrana ubicata in Belvedere, frazione di Siracusa, in Via Felice n. 16.

L'immobile è antecedente al 1967, ed è realizzato con struttura portante in pietrame a sacco. Allo stato attuale l'immobile è in condizioni di totale abbandono, non è agibile e non è dotato di alcun solaio di copertura, ma si presume che lo stesso fosse realizzato a falde inclinate con struttura

portante in legno (alcune travi preesistenti sono state divelte e sono presenti all'interno del perimetro dell'immobile tra i detriti che non ne consentono l'accesso né l'ispezionabilità).

Conformemente alla planimetria catastale e da quanto è possibile rilevare sui luoghi, l'immobile si sviluppa in due ambienti tra loro consecutivi.

La presenza di detriti al suo interno non consente di capire se esista ancora una pavimentazione preesistente. Non ci sono infissi esterni né interni, non sono presenti impianti di alcun tipo.

Nel complesso, l'immobile è in pessime condizioni di manutenzione e risulta fatiscente dal punto di vista strutturale.

L'immobile è ubicato in zona Suburbana/Belvedere e ricade nella fascia OMI E2 del Comune di Siracusa, secondo la classificazione dell'Agenzia delle Entrate.

2.3 RISPOSTA AL QUESITO III) *(stato di possesso degli immobili)*

Da quanto si è potuto riscontrare durante il sopralluogo, si rileva quanto segue:

- l'appartamento costituente il LOTTO 1 è abitato dalla [REDACTED]
- l'appartamento costituente il LOTTO 2 è abitato [REDACTED]
- l'immobile costituente il LOTTO 3 risulta non abitabile e non agibile dal punto di vista strutturale, e versa in stato di abbandono.

2.4 RISPOSTA AL QUESITO IV) *(vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente)*

2.4.1 LOTTI 1 E 2

Gli appartamenti costituenti i lotti 1 e 2 ricadono nella zona territoriale omogenea "B2": "Zona residenziale di completamento e di recente edificazione" del P.R.G. del Comune di Melilli. Inoltre, non sono soggetti a vincoli regolamentati dalla Soprintendenza ai BB. CC e AA. di Siracusa.

STRALCIO DI PRG DEL COMUNE DI MELILLI CITTA' GIARDINO



STRALCIO DEL PIANO PAESAGGISTICO



L'immobile costituente il lotto 3 ricade nella zona territoriale omogenea "B4a": "Tessuto edificato a media densità – Tipo a" del P.R.G. del Comune di Siracusa. Inoltre, fa parte di un'area con Livello di Tutela 1, Paesaggio Locale 7d, del Piano Paesaggistico Regionale.

STRALCIO DI PRG DEL COMUNE DI SIRACUSA BELVEDERE



STRALCIO DEL PIANO PAESAGGISTICO



██████████ Ufficio Registro di Siracusa den n. 301584 vol 88888/19, ivi trascritta il 06-11-2019 ai nn. 20115/15841 – non c'è l'immobile in oggetto – e successiva accettazione tacita di eredità del 20-04-2022, Notaio Nicola Guarino da Siracusa, ivi trascritta il 13-05-2022 ai nn. 8791/7088.

Pervenne alla signora ██████████

██████████ Ufficio Registro di Siracusa den n. 285543 vol. 88888/21, trascritta a Siracusa il 09-07-2021 ai nn. 12418/9983 e successiva ██████████ Notaio Nicola Guarino da Siracusa, ivi trascritta il 13-05-2022 ai nn. 8790/7087.

Pervenne alla signora ██████████

██████████ Siracusa den n. 208219 vol. 88888/21, trascritta a Siracusa il 14-05-2021 ai nn. 8625/6980 e successiva ██████████ Notaio Nicola Guarino da Siracusa, ivi trascritta il 13-05-2022 ai nn. 8789/7086.

Pervenne ai signori ██████████

██████████ Ufficio Registro di Taormina den n. 21 vol. 9990/21, trascritta a Siracusa il 09-07-2021 ai nn. 12282/9848 e successiva accettazione tacita di eredità del 20-04-2022, Notaio Nicola Guarino da Siracusa, ivi trascritta il 06-11-2023 ai nn. 20943/16317.

Pervenne al signor ██████████

██████████ Ufficio Registro di Siracusa den n. 321 vol. 9990/21, trascritta a Siracusa il 14-01-2022 ai nn. 761/679 e successiva accettazione ██████████ Notaio Nicola Guarino da Siracusa, ivi trascritta il 06-11-2023 ai nn. 20945/16319.

Pervenne alla signora ██████████

██████████ Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 14-09-2005 ai nn. 22569/12704 da potere di ██████████

Pervenne ai signori [REDACTED]

successione alla rispettiva [REDACTED]

[REDACTED] Ufficio Registro di Siracusa den n. 320 vol. 9990/21, trascritta a Siracusa il 14-01-2022 ai nn. 760/678 e successiva accettazione tacita di eredità del 20-04-2022, Notaio Nicola Guarino da Siracusa, ivi trascritta il 06-11-2023 ai nn. 20944/16318.

Pervenne ai signori [REDACTED]

[REDACTED] Notaio Concetta Messina da Canicattini Bagni, trascritto a 17-09-1983 ai nn. 13959/12092.

Pervenne alle signore [REDACTED]

[REDACTED] Ufficio Registro di Siracusa den n. 76 vol. 9990/21, trascritta a Siracusa il 23-04-2021 ai nn. 7234/5837 e successiva accettazione tacita di eredità del 20-04-2022, Notaio Nicola Guarino da Siracusa, ivi trascritta il 06-11-2023 ai nn. 20942/16316.

Sull'immobile grava la seguente formalità pregiudizievole:

- * verbale pignoramento immobili del 24-07-2023, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 11-09-2023 ai nn. 17228/13609.

18

2.6 RISPOSTA AL QUESITO VI) (regolarità edilizia e urbanistica)

2.6.1 LOTTI 1 E 2

Come già rilevato al paragrafo 2.1, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli non sono stati trovati gli atti amministrativi e gli elaborati tecnici relativi all'immobile, seppur per lo stesso siano state reperite dalla sottoscritta le note di trascrizione delle Concessioni Edilizie n. 102/2007 e n. 44 del 04/06/2015. Pertanto, la sottoscritta non può pronunciarsi in merito alla regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile.

2.6.2 LOTTO 3

L'immobile costituente il lotto 3 è un fabbricato di epoca antica, certamente antecedente al 1967, ed è pertanto certa la regolarità edilizia e urbanistica.



2.7 RISPOSTA AL QUESITO VII) (possibilità di sanatoria)

2.7.1 LOTTI 1 E 2

Come già rilevato al paragrafo 2.1, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli non sono stati trovati gli atti amministrativi e gli elaborati tecnici relativi all'immobile, seppur per lo stesso siano state reperite dalla sottoscritta le note di trascrizione delle Concessioni Edilizie n. 102/2007 e n. 44 del 04/06/2015. Pertanto, la sottoscritta non può pronunciarsi in merito alla possibilità di sanare le difformità riscontrate.

2.7.2 LOTTO 3

Non sono state riscontrate difformità nell'immobile costituente il lotto 3.

2.8 RISPOSTA AL QUESITO VIII) (attestazione di prestazione energetica)

Per gli immobili costituenti i lotti 1 e 2 non si è proceduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica perché non si ha certezza sulla effettiva regolarità di divisione dell'immobile in due unità immobiliari, oltre che sull'effettiva regolarità dei volumi aggiunti rispetto alla planimetria catastale, unico elaborato con cui è stato possibile il raffronto con lo stato di fatto.

Relativamente all'immobile costituente il lotto 3, dal momento che ai sensi della DGR 1275/2015 si definisce **edificio** *“un sistema costituito da un involucro edilizio che delimita uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti energetici installati stabilmente al suo interno o nelle sue adiacenze ed asserviti al suo funzionamento standard in relazione alla destinazione d'uso [...]”*, trattandosi di un fabbricato diruto per il quale non è possibile pervenire a un **volume definito**, visto che allo stato attuale non è presente la struttura portante del tetto, la sottoscritta ritiene che il manufatto non sia riconducibile alla definizione di edificio di cui sopra e, pertanto, per esso non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.



2.9 RISPOSTA AL QUESITO IX) (valutazione dei beni)

2.9.1 LOTTI 1 E 2

Si ribadisce che non sarà effettuata la stima immobiliare per i LOTTI 1 e 2 non essendo la sottoscritta in possesso della documentazione necessaria per procedere all'adempimento del





mandato.



2.9.2 LOTTO 3: calcolo superficie commerciale, criteri di stima adottati e stima dell'immobile

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva del LOTTO 3 è pari a **mq 56,63**:

	mq
ambienti interni	43.56
TOT. SUPERFICIE NETTA	43.56
SUPERFICIE MURI	13.07
SUPERFICIE LORDA	56.63
sup. commerciale complessiva IMMOBILE	56.63



CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Per pervenire alla stima del valore del LOTTO 3, trattandosi di immobile non agibile e per lo più diruto, non è stato possibile utilizzare la stima mediante metodo sintetico-comparativo né ricorrere alla stima mediante capitalizzazione del reddito in quanto si tratta di immobile che, versando in pessime condizioni di manutenzione, non produce alcun reddito. Pertanto si è proceduto alla stima dello stesso tramite il “metodo del costo di ricostruzione deprezzato”.

Il valore del costo di ricostruzione deprezzato si identifica con quello delle spese necessarie per riprodurre, con le tecniche costruttive e le soluzioni tecnologiche e compositive contemporanee e con riferimento ai prezzi correnti, un'opera edilizia di utilità pari a quella dell'immobile da stimare, per caratteristiche posizionali, strutturali, tipologiche e di finitura.

Il deprezzamento del costo di costruzione si ottiene moltiplicando detto costo per un coefficiente che tenga conto della vetustà, del superamento tecnologico e funzionale e in generale dell'obsolescenza delle varie parti che compongono l'edificio (strutture, impianti, finiture, etc.). Tale coefficiente, espresso come percentuale del costo a nuovo, si identifica con il costo necessario per adeguare i suddetti elementi agli standards edilizi correnti.

Per calcolare il costo di costruzione di un fabbricato si può fare riferimento al prodotto del costo unitario di costruzione (riferito al metro cubo o al metro quadrato di costruzione) per il volume lordo ovvero il prodotto della superficie coperta, misurata sul filo esterno dei muri perimetrali, per l'altezza rilevata tra l'estradosso dei solai di copertura e le quote di calpestio del piano più basso



(fuori terra o interrato).

In particolare, per l'immobile in esame, destinato ad uso abitativo, si assumerà come costo di unitario di costruzione 1250,00 €/mq.

STIMA DELL'IMMOBILE

Stima mediante metodo del costo di ricostruzione deprezzato

CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

superficie lorda del fabbricato (mq)		costo unitario di ricostruzione (€/mq)		COSTO DI COSTRUZIONE
56.63	x	€ 1'250.00	=	€ 70'787.50

CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

Tenuto conto dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche costruttive e del pessimo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato, il deprezzamento del costo di costruzione viene applicato nella misura del 70%, corrispondente ad un coefficiente di deprezzamento pari a 0,30. Il coefficiente di deprezzamento è il risultato del prodotto tra i coefficienti correttivi, desunti dalla L. 392 del 27/07/1978 e applicabili ad immobili ad uso residenziale, elencati a seguire:

- coefficiente di degrado per vetustà pari a 0,50;
- coefficiente di degrado per stato di conservazione e manutenzione pari a 0,60.

Il coefficiente di deprezzamento, derivante dal prodotto di tali coefficienti, è pari a:

$$K_D = 0,50 \times 0,60 = 0,30$$

Si avrà pertanto:

costo di costruzione		coefficiente di deprezzamento		COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO
€ 70'787.50	x	0.30	=	€ 21'236.25

ONERI CONCESSORI, SPESE TECNICHE E COSTO DELL'AREA.

Al costo di ricostruzione deprezzato sopra calcolato andranno aggiunti il costo degli oneri concessori, le spese tecniche per la progettazione e per la direzione dei lavori e il costo dell'area.

Gli oneri concessori (comprensivi di oneri di urbanizzazione e di contributo sul costo di costruzione) possono essere assunti pari al 10% del costo di costruzione deprezzato, e le spese tecniche per progettazione e direzione dei lavori possono essere assunte pari al 10% del costo di

costruzione deprezzato.

Per il valore dell'area si è fatto riferimento ai valori venali delle aree edificabili assunti dal Comune di Siracusa con delibera G.C. n. 38 del 31/03/2015, che prevede un valore unitario di 255,00 €/mq per le aree fabbricabili ubicate nella zona in questione "B4a" in località Belvedere. Per cui il valore dell'area, estesa 56,63 mq, è pari a:

superficie area (mq)		valore dell'area B4a, località Belvedere, secondo delibera G.C. n. 38 del 31/03/2015 (€/mq)	valore area
56.63	x	€ 255.00	= € 14'440.65

Pertanto, il valore del LOTTO 3 sarà pari a:

costo di ricostruzione deprezzato	costo di costruzione e oneri di urbanizzazione (10% del costo di ricostruzione dell'immobile)	spese tecniche (10% del costo di ricostruzione)	costo area	VALORE LOTTO 3
€ 21'236.25	+ € 2'123.63	+ € 2'123.63	+ € 14'440.65	= € 39'924.15

che arrotondato diventa:

VALORE LOTTO 3 = 40.000,00 €

2.10 RISPOSTA AL QUESITO X) (quota indivisa)

L'immobile costituente i lotti 1 e 2 è comodamente divisibile in quanto risulta già diviso suddiviso in due distinte unità immobiliari.

L'immobile costituente il lotto 3 non è comodamente divisibile.

2.11 RISPOSTA AL QUESITO XI) (usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie)

Gli immobili oggetto del presente pignoramento sono da valutare nella piena proprietà.

2.12 RIEPILOGO ESTIMATIVO

Riportando il valore del LOTTO 3 ottenuto al paragrafo 2.9.2 con opportuni arrotondamenti si avrà:

- **LOTTO 3:** casa terrana ubicata in Belvedere, frazione di Siracusa, in Via Felice n. 16, e censita al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 22, particella 370.

40.000,00 € (quarantamila/00 euro)

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:

- allegato 1 - documentazione fotografica;
- allegato 2 – planimetria lotti 1 e 2;
- allegato 3 - documentazione catastale;
- allegato 4 - visure Conservatoria RR. II..

Si allegano altresì:

- richiesta documentazione presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Melilli e relativa comunicazione di mancata reperibilità degli atti amministrativi urbanistici;
- spese sostenute per ricerche alla Conservatoria RR. II.;
- attestazioni di invio della presente relazione tecnica alle parti;
- parcella delle competenze e spese tecniche.

Avendo la sottoscritta concluso l'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Noto, 20 aprile 2024

IL C.T.U.

Ing. Eleonora Spicuglia

