

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°35/2019

Dobank S.p.A. contro *OMISSIS*

**RELAZIONE
DI STIMA**

Giudice: dott.sa Alessia Romeo

Esperto di stima: arch. Lucia Sgandurra

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DOTT. ARCH. LUCIA SGANDURRA

Via Trento n°5 96100 Siracusa
tel: 3475140615
p.e.c.: lucia.sgandurra@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sommario

OPERAZIONI PRELIMINARI.....	3
PREMESSA.....	4
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.....	5
RELAZIONE DI STIMA.....	6
Quesito 1: <i>"esatta individuazione dei beni componenti il lotto,</i>	6
Quesito 2: <i>"una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni..."</i>	6
Quesito 3: <i>"individuazione dello stato di possesso degli immobili,</i>	8
Quesito 4: <i>"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene</i>	9
Quesito 5: <i>"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in particolare:</i>	9
Quesito 6: <i>"...verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,</i>	10
Quesito 7: <i>"...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia</i>	11
Per poter richiedere il certificato di abitabilità, successivamente alla rimozione degli abusi, si dovrà completare l'immobile con la realizzazione degli impianti, la posa di tutte le finiture e degli infissi.	11
Le spese tecniche e amministrative per richiedere il certificato di agibilità ammontano a circa €1.700,00.	11
Quesito 8: <i>"l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica</i>	11
Quesito 9: <i>"...valutazione dei beni,</i>	11
Quesito 10: <i>"...nel caso di quota indivisa,</i>	14

Quesito 11: "...nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, ... 14

CONCLUSIONI 14

ALLEGATI 14



TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
n. 35/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Promossa da: Dobank S.p.A.

Contro: OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Alessia Romeo

Creditori Intervenuti: NO

Data udienza: 12/11/2020

Immobili Pignorati:

- appartamento sito in Augusta (SR), c.da Mendola, piano terra, censito al N.C.E.U. di Siracusa al **foglio 65, p.IIa 402, sub 2;**
- deposito sito in Augusta (SR), c.da Mendola, piano terra, censito al N.C.E.U. di Siracusa al **foglio 65, p.IIa 402, sub 3;**

OPERAZIONI PRELIMINARI

*"...l'esperto, prima di ogni altra attività, **controlli** la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567, co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei **venti anni** anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); **comunichi** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;*

All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

Relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Osservazioni:

La documentazione è completa.

Comunicazione inizio operazioni peritali

In data 05 e 07 settembre 2019 il sottoscritto esperto, tramite raccomandata a/r e p.e.c., comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22/10/2019, alle ore 10:00.

La raccomandata inviata al debitore è tornata al mittente causa irreperibilità.

(vedi allegato n°2 –comunicazione inizio operazioni peritali)

Acquisizione documentazioni presso gli uffici di competenza

Prima di dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica e alla redazione della perizia, il sottoscritto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

esperto di stima ha raccolto tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico presso:

- l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa (SR) dove, in data 09 luglio 2019, ha reperito le visure catastali, le piante catastali e l'estratto di mappa necessari all'individuazione dei beni;

(vedi allegato n° 3 – documentazione catastale)

- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa dove, in data 09 luglio 2019, ha effettuato le ispezioni ipotecarie e ha rintracciato i dati relativi alla provenienza del bene;

(vedi allegato n°5 –documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa)

PREMESSA

La sottoscritta dott. arch. Lucia Sgandurra, libero professionista in Siracusa con studio in via Trento n°5, iscritta presso l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa al n.515, in data 10/06/2019 è stata nominata dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Siracusa, dott.ssa Alessia Romeo, esperto di stima per la procedura esecutiva in oggetto.

Accettato l'incarico, la sottoscritta ha prestato il giuramento di rito il 13/06/2019; in tale occasione veniva disposto il termine per il deposito della relazione di stima e per l'invio delle copie alle parti sino a 30 giorni prima dell'udienza del 06/02/2020.

In data 05 e 07 settembre 2019, in ottemperanza all'incarico ricevuto, la sottoscritta, tramite raccomandata a/r e p.e.c., comunicava l'inizio delle operazioni peritali, a mezzo pec e raccomandata a/r, per il giorno 22/10/2019, alle ore 10:00.

La raccomandata inviata al debitore è tornata al mittente causa irreperibilità.

In data 22 ottobre 2019 la sottoscritta si è recata presso i luoghi oggetto di stima per dare inizio alle operazioni peritali ma non è riuscita ad accedere all'immobile perché il debitore era assente.

In data 30 ottobre 2019 e 03 novembre 2019, è stata inviata alle parti una seconda comunicazione di sopralluogo per il giorno 14/11/2019 alle ore 9:30.

La raccomandata inviata al debitore è tornata al mittente causa irreperibilità.

In data 14 novembre 2019, dopo aver verificato telefonicamente l'indirizzo di residenza del debitore, il sottoscritto CTU si è nuovamente recato presso i luoghi oggetto di accertamento senza però riuscire ad accedere all'immobile perché il debitore era assente.

In data 02 dicembre 2019 il G.E. dott.ssa Alessia Romeo ha nominato custode l'avv. Antonio Sabella.

In data 03 marzo 2020 è stato effettuato un nuovo tentativo di accesso alla presenza del custode e delle forze dell'ordine.

Durante questo sopralluogo non si è proceduto all'accesso forzoso poiché è stato possibile ottenere il contatto telefonico del debitore tramite il confinante.

In data 17 settembre 2020, grazie ad accordi telefonici presi dal custode con il debitore, è stato

possibile accedere all'interno dell'immobile per effettuare la visita di sopralluogo.

Durante tale visita la sottoscritta ha eseguito tutti i rilievi metrici e fotografici necessari degli interni e degli esterni ed ha infine redatto e fatto firmare alle parti il verbale di sopralluogo.

(vedi Allegato n°1 - decreto di nomina esperto e verbale di giuramento,

Allegato n°2 – comunicazioni di inizio operazioni peritali e verbali di sopralluogo)

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

"...**Provveda**, l'esperto... I) all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali; II) all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione; III) alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l.122/1989 e alla l.1150/1942;

"...**Rediga** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati..."

I beni oggetto di pignoramento sono un fabbricato ad uso civile abitazione e un locale deposito.

Poiché i due corpi di fabbrica sono collegati da una vasca di raccolta dell'acqua e poiché insistono sulla stessa particella di terreno, non si ritiene opportuno realizzare due lotti di vendita.

Tipologia: Fabbricato ad uso residenziale.

Comune: Augusta (SR).

Indirizzo: C.da Mendola, piano terra.

Il bene sopradescritto, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, è in testa alla ditta **OMISSIS** per 1/1 di proprietà in regime di comunione dei beni ed è distinto come segue:

foglio	part.la	sub	Zona censuaria	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
65	402	2	1	A/4	3	3 vani	Totale: 85 m ² Totale escluse aree scoperte: 85 m ²	€ 128,60

Osservazioni: dal sopralluogo effettuato è emerso che l'immobile non è rispondente alla planimetria catastale poiché sono stati eseguiti degli interventi di ampliamento.

Tipologia: Locale deposito

Comune: Augusta (SR)

Indirizzo: C.da Mendola, piano terra

Il bene sopradescritto, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, è in testa alla ditta **OMISSIS** per 1/1 di proprietà in regime di comunione dei beni ed è distinto come segue:

foglio	part.la	sub	Zona censuaria	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
65	402	3	1	C/2	4	97 mq	Totale: 102 m ²	€ 440.85

Osservazioni: dal sopralluogo effettuato è emerso che l'immobile è rispondente alla planimetria catastale.

(Vedi allegato n°3 – documentazione catastale)

RELAZIONE DI STIMA

Quesito 1: *"esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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; ..."*

Fabbricato adibito a civile abitazione e deposito, sito in Augusta (SR), c.da Mendola, piano terra.

Confinante con proprietà *OMISSIS*, proprietà *OMISSIS*, strada d'accesso.

Coordinate G.P.S.: Latitudine: 37°14'07.5"N - 15°09'49.7"E

Quesito 2: *"una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni..."*

Descrizione della zona

L'immobile è ubicato nel territorio del comune di Augusta (SR), dal quale dista circa 8 km.

La zona è ad uso industriale ed è scarsamente edificata.

Nelle immediate vicinanze non ci sono attività e servizi.

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è composto da un corpo di fabbrica destinato ad abitazione, un corpo di fabbrica destinato a locale deposito e da una vasca di raccolta dell'acqua, alla quale si accede da una scala confinante con il fabbricato destinato ad abitazione.

Gli immobili sopra descritti si trovano all'interno di un lotto di terreno ampio circa 3.781,00 mq.

Tale lotto è recintato con un muro in blocchi di tufo alto circa 120 cm, nel quale si trova un cancello di ingresso in ferro alto circa 180 cm.

Dal cancello si accede ad un grande piazzale asfaltato che conduce ai due corpi di fabbrica.

Sul retro dell'edificio si trova il terreno di pertinenza non coltivato e non dotato di impianto di irrigazione.

L'approvvigionamento idrico del lotto avviene tramite autobotte, mentre lo scarico dei reflui avviene tramite fossa imhoff autorizzata (vedi allegato).

Il corpo di fabbrica destinato ad abitazione ha una struttura mista in c.a. e blocchi di tufo.

La copertura è piana.

Le facciate sono in parte lasciate a grezzo e in parte intonacate.

Gli infissi, laddove presenti, sono in ferro, con tapparelle oscuranti in p.v.c., mentre la porta d'ingresso è in legno.

All'interno l'appartamento è composto da cucina/soggiorno, camera da letto e wc.

Nella planimetria catastale e nella planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria sono presenti inoltre due vani ripostiglio, uno con accesso dal soggiorno e uno con accesso dall'esterno.

Tali vani sono stati ampliati e sono state modificate le aperture di accesso: il ripostiglio con accesso dal soggiorno è stato ampliato e si accede ad esso dalla cucina; il ripostiglio con accesso dall'esterno è stato ampliato per creare un wc con accesso dal vano sopradescritto.

Entrambi i vani, così come la cucina e il soggiorno, sono lasciati a grezzo, privi di intonaco, di pavimenti e di impianti.

La camera da letto e il wc rispetto al progetto autorizzato sono stati modificati: il wc è stato ampliato verso l'esterno e nella camera da letto è stato posato un tramezzo per realizzare un disimpegno/antibagno.

Si fa presente che le modifiche e gli ampliamenti sopra descritti sono stati tutti eseguiti in assenza di titolo autorizzativo.

Il bagno è pavimentato e le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica ad un'altezza di circa 150 cm. E' arredato esclusivamente con un wc il cui tubo di scarico, visibile sul retro dell'edificio, non è sottotraccia e cammina esternamente fino a collegarsi ad un pozzetto che conduce alla fossa imhoff.

La camera da letto è pavimentata con piastrelle di ceramica e intonacata al civile.

L'intera abitazione è priva di impianti. Sono presenti dei cavi elettrici volanti esterni per fornire energia elettrica ai vani.

L'abitazione è per la maggior parte dei vani priva di finiture e versa in pessime condizioni di manutenzione.

Il locale deposito si presenta come un unico grande vano ampio circa 90 mq.

La struttura è mista in c.a. e blocchi di tufo.

La copertura è stata realizzata con travetti in ferro e lamiera ondulata in ferro.

Il vano, che versa in pessime condizioni di manutenzione, è privo di finiture, di intonaco e di impianti.

E' interessato da evidenti fenomeni di infiltrazione di acqua piovana provenienti dalla copertura deteriorata.

Le quattro aperture, due grandi nella facciata principale e due nelle facciate laterali, sono chiuse con saracinesche in ferro zincato.

Sul prospetto posto a nord-est si trovano, così come da progetto approvato, un vano forno e un vano ripostiglio, anch'essi in pessime condizioni di manutenzione.

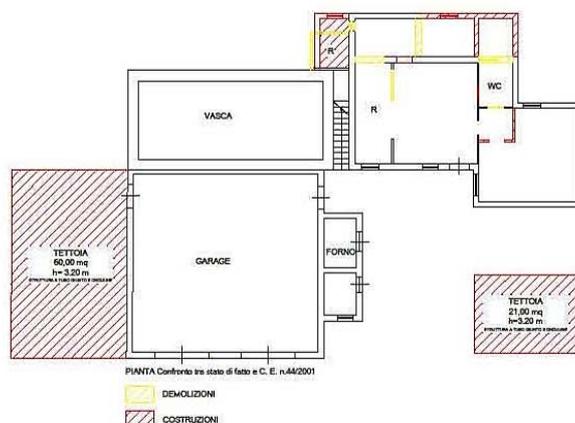
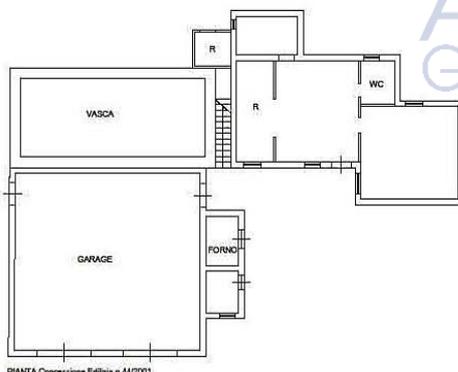
Addossata al prospetto sud-est del deposito si trova invece una copertura facilmente amovibile, di circa mq 60,00, realizzata con struttura a tubi giunti e copertura con lamiera ondulata in ferro.

Un'altra struttura simile a quella sopradescritta, di circa mq 30,00, è stata rinvenuta a sud est del corpo

di fabbrica destinato ad abitazione.

Entrambe le strutture sono state realizzate in assenza di titolo autorizzativo e pertanto dovranno essere rimosse.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Piante con indicazione delle modifiche rispetto al progetto approvato

(vedi allegato n°7 – documentazione fotografica)

Quesito 3: "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 di 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..."

Il signor **OMISSIS**, nato a [REDACTED], C.F. **OMISSIS**, coniugato in regime di comunione dei beni, possiede gli immobili oggetto di stima per averli acquistati con atto di compravendita del 16/11/2010, rogato dal notaio Nicola Giambattista Coltraro di Augusta, rep. 6167/4537, trascritto a Siracusa il 19/11/2010 ai nn.25138/17530 da potere di **OMISSIS**, nata ad [REDACTED] il [REDACTED], C.F. **OMISSIS**, **OMISSIS**, nato a [REDACTED] C.F. **OMISSIS**, e **OMISSIS**, nata a [REDACTED] C.F. **OMISSIS**.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal proprietario.

Osservazioni: L'immobile è occupato dal debitore.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(vedi allegato n°4 – titolo di proprietà)

Quesito 4: *"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene 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);..."*

Così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione di stima, l'immobile nel vigente P.R.G. "CALANDRA" si trova in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D"– SOTTOZONA D/2 INDUSTRIE DEL PIANO A.S.I. disciplinata dai seguenti articoli 22 e 34 delle norme tecniche di attuazione.

Nel P.R.A.S.I.S. adottato dall'ASI con delibera n.33 del 29/11/2004 e con D.Dir.n.582/DRU/2001, D.Dir.621/DRU/2006 E D.D.G. n.827/2009, ma non recepito dal Comune, la particella n°402 ricade in "zona esterna agli agglomerati A.S.I."

(vedi allegato n°8 – certificato di destinazione urbanistica)

Quesito 5: *"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo 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; "*

Non sono state trovate informazioni in merito.

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 pignoramento;*

In data 09 luglio 2019 il bene risultava gravato dalle seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo con atto del 16 novembre 2010 da notaio Giambattista Coltraro di Augusta (SR), rep.6168/4538, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa, in data 19 novembre 2010, ai nn.25139/4931. A favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.p.a. con sede in Milano. Contro **OMISSIS**, nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF. **OMISSIS**;
- **verbale di pignoramento immobili** pubblico ufficiale Tribunale di Siracusa il 17/01/2019 rep. 257, trascritto a Siracusa il 20 febbraio 2019, ai nn.3618/3052.

(vedi allegato n°5 – documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa)

iii *altre informazioni per l'acquirente concernenti: l'esistenza di censi, livelli o usi civili 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 condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Non sono state trovate informazioni in merito

“...*l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazione notarile...*”

- Il signor *OMISSIS*, nato a [REDACTED], C.F. *OMISSIS*, coniugato in regime di comunione dei beni, possiede gli immobili oggetto di stima per averli acquistati con atto di compravendita del 16/11/2010, rogato dal notaio Nicola Giambattista Coltraro di Augusta, rep. 6167/4537, trascritto a Siracusa il 19/11/2010 ai nn.25138/17530 da potere di *OMISSIS*, nata ad [REDACTED] C.F. *OMISSIS*, *OMISSIS*, nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. *OMISSIS*, e *OMISSIS*, nata a [REDACTED] C.F. *OMISSIS*.
- Ai sig.ri *OMISSIS*, *OMISSIS* e *OMISSIS* gli immobili erano pervenuti
 1. in ragione di 2/18 ciascuno unitamente a *OMISSIS*, nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. *OMISSIS* in ragione di 3/18, per successione in morte di *OMISSIS*, nato ad [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] giusta denuncia di successione registrata ad Augusta il 28/08/1991 ai nn.41/127, trascritta il 18/10/1991 ai nn.16578/13245 avente oggetto il terreno su cui gli immobili insistono.
 2. In ragione di 4/18 ciascuno per successione in morte di *OMISSIS*, deceduta il [REDACTED] giusta dichiarazione di successione registrata a Siracusa il 29/07/1996, rep.18/345, trascritta il 28/08/1997 ai nn.11861/9539.

Quesito 6: “...*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;*”

Per gli immobili oggetto di stima è stata rilasciata la Concessione edilizia in Sanatoria n.44 del 23/10/2001.

Trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 02/11/2001 ai nn. 16715/13297, a favore del Comune di Augusta, codice fiscale 81002050896.

Non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

Durante la visita di sopralluogo il sottoscritto esperto ha constatato che gli immobili non sono conformi a quanto autorizzato poiché sono stati effettuati degli interventi di ampliamento della volumetria del corpo di fabbrica destinato ad abitazione, degli interventi di modifica delle tramezzature interne e sono state posate in opera due coperture amovibili nel terreno pertinenziale (Tali interventi sono descritti al “Quesito 2: Descrizione dell’immobile”).

Tali interventi sono stati realizzati senza richiedere preventivamente le autorizzazioni necessarie e pertanto costituiscono abuso edilizio.

Si fa presente che allo stato attuale non è possibile richiedere il certificato di agibilità perché l'immobile, oltre a non essere conforme al progetto approvato, è privo di impianti, di infissi e in molte sue parti è privo di finiture.



Osservazioni: L'immobile non è conforme a quanto autorizzato ed è privo di certificato di agibilità.

(vedi allegato n°6 – copia concessione edilizia e autorizzazione allo scarico)

Quesito 7: *"...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 dell'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;*

Gli interventi di ampliamento della volumetria dell'edificio destinato a civile abitazione sono stati eseguiti in assenza di titolo autorizzativo e costituiscono abuso edilizio.

Tali abusi non sono sanabili e pertanto dovrà essere rimesso in pristino lo stato dei luoghi autorizzato. Anche le coperture amovibili esterne non autorizzate dovranno essere rimosse.

Il costo per la rimozione degli abusi ammonta a circa € 3.500,00.

Per poter richiedere il certificato di abitabilità, successivamente alla rimozione degli abusi, si dovrà completare l'immobile con la realizzazione degli impianti, la posa di tutte le finiture e degli infissi.

Le spese tecniche e amministrative per richiedere il certificato di agibilità ammontano a circa €1.700,00.

Quesito 8: *"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..."*

Per l'immobile oggetto di stima non è stato rilasciato alcun attestato di prestazione energetica, non si è proceduto a redigerlo poiché l'immobile è privo di impianti e finiture.

Quesito 9: *"...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, per 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;

Calcolo della superficie commerciale

Essa è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne — perimetrali — (queste ultime sono considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50%.

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati la superficie occupata dai cavedi.

La superficie per i balconi, le terrazze e similari è stata misurata fino al confine esterno.

Per la determinazione della superficie commerciale delle pertinenze esclusive scoperte sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di omogeneizzazione.

Balconi e terrazzi di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali e accessori:

30%, fino a 25 mq, 10% per la quota eccedente.

Cortili di pertinenza viene computato fino alla stessa superficie dei vani principali nella misura del 10%. Oltre la superficie precedente si computa per il 2%.

Giardini e aree di pertinenza di ville e villini 10% fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

	superficie netta	sup. comm. (%)	superficie commerciale medesima	esposizione	condizioni di manutenzione
Soggiorno	23,05 mq	100	26,03 mq	Sud-Est	pesse
Cucina	10,07 mq	100	12,93 mq	Sud-Est	pesse
wc	4,02 mq	100	5,67 mq	Nord-Ovest	pesse
Camera	24,74 mq	100	29,57 mq	Nord-Ovest	pesse
Ripostiglio int	6,30 mq	100	9,18 mq	Sud-Ovest	pesse
Ripostiglio est.	3,42 mq	100	4 mq	Nord-Ovest	pesse
Forno	4,42 mq	100	6,05 mq	Nord-Est	pesse
Rip. forno	3,74 mq	100	5,24 mq	Nord-Est	pesse
Deposito	89,15 mq	100	100,82 mq	-	pesse
Terreno	25 mq	25	2,5 mq	-	
Terreno	3756 mq	2	74,62 mq		
Totale			276,61 mq		

Superficie commerciale arrotondata per difetto mq 276,61

Criteri e metodi di valutazione adottati per la determinazione del valore dell'immobile.

La sottoscritta procede alla determinazione del valore dell'immobile usando due metodo di stima

valutativa:

1. valutazione sintetica comparativa;
2. valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti con i due metodi è stato assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile.

Valutazione sintetica comparativa

Essa è stata eseguita determinando il valore commerciale medio al metro quadrato per immobili con caratteristiche simili di destinazione, ubicazione e di condizioni di stabilità e manutenzione, che sono stati di recente oggetto di compravendita.

Da un'analisi dei valori reperiti attraverso ricerche condotte sul mercato immobiliare del Comune di Augusta (SR), è emerso che il prezzo al metro quadrato è pari a 200,00 €/mq.

mq 276,61 x 200 €/mq = € **55.322,00**

Valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

La capitalizzazione del reddito avviene attraverso la comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di confronto di prezzo noto mediante un parametro di stima, il saggio di capitalizzazione (s). Il Valore del bene (V) è quindi dato dal rapporto tra Reddito netto (Rn) e saggio di capitalizzazione (s).

$$V = Rn/s$$

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, se ne stima il canone locativo mensile per immobili simili in € 300,00 mensili, le detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio su base annua del 4%, tenendo conto delle influenze incrementali (stato di conservazione, vetustà, etc.).

Reddito annuo lordo:	€ 300,00 x 12 mesi=	€ 3.600,00
Detrazione per sfitto, inesigibilità etc.: 30%		€ - 1.080,00
		<hr/>
		€ 2.520,00
	(€2.520,00 x100)/4	€ 63.000,00

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ricava il valore di mercato più esatto e probabile da attribuire all'immobile:

(€55.322,00+ €63.000,00)/2 = € 59.161,00

Si detraggono dall'importo stimato i costi per la demolizione degli abusi pari a €3.500,00 e i costi

tecnici e amministrativi per l'ottenimento del certificato di agibilità pari a €1.700,00.

€ 59.161,00 – €3.500,00- €1.700,00 = €53.961,00

Quesito 10: *"...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;"*

L'immobile è stato pignorato per intero.



Quesito 11: *"...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;"*

Non sono stati pignorati usufrutti, diritti di superficie o nude proprietà.



CONCLUSIONI

La sottoscritta ritiene con la presente di avere espletato nel migliore dei modi l'incarico affidatole e nel ringraziare la S.V. ill.ma per la fiducia accordatale, conclude che il più probabile valore del bene oggetto della stima è pari a **€53.961,00 (Cinquantatremilanovecentosessantuno euro/00)**

SIRACUSA, 07 ottobre 2020

L'ESPERTO INCARICATO

dott. arch. Lucia Sgandurra



ALLEGATI

all. n°1 – Decreto di nomina esperto e verbale di giuramento;

all. n°2 – Comunicazioni inizio operazioni peritali e verbale di sopralluogo



all. n°3 – Documentazione catastale;

all. n°4 – Titolo di proprietà;

all. n°5 – Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa;

all. n°6 – Concessione edilizia e autorizzazione allo scarico;

all. n°7 – Documentazione fotografica;

all. n°8 – Certificato di destinazione urbanistica.

