

ASTE GIUDIZIARIE® Tribunale di Siracusa
-Sezione Esecuzioni-

ASTE GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura n. 171/2023 RG. delle **Esecuzioni Immobiliari**

G.E. Dott. ssa Maria Cristina Di Stazio

Promossa da:

Creditore Procedente

PRISMA SPV SRL

Contro:

Debitore

-OMISSIS-

Siracusa, 08/04/2024

CTU: Arch. VALERIA GUZZARDI

Dott. Arch. Valeria Guzzardi



Indice

Premessa alla relazione	pag. 02
Descrizione delle operazioni peritali	pag. 06
Oggetto di Procedura e formazione Lotti di Vendita	pag. 07
Formazione Lotti di Vendita	pag. 08
Lotto di Vendita unico- Immobile A	pag. 08
Quesito I – Individuazione del bene	pag. 08
Quesito II - Descrizione sintetica del bene	pag. 09
Quesito III - Stato di possesso	pag. 10
Quesito IV - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 10
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
Quesito V - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 10
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita	
Quesito VI - Regolarità urbanistica ed edilizia del bene	pag. 11
Quesito VII- Irregolarità urbanistica ed edilizia del bene	pag. 12
Quesito VIII- Attestazione di Certificazione Energetica	pag. 12
Quesito IX - Valutazione del bene	pag. 12
Quesito X – Quota indivisa	pag. 16
Quesito XI – Pignoramento nuda proprietà o usufrutto o diritto di superficie	pag. 16
Conclusioni	pag. 16
Documentazione fotografica	pag. 17

Premessa alla relazione

La sottoscritta Arch. Valeria Guzzardi, nata a Catania il 22/07/1976, residente in Siracusa, Via Giuseppe Maria Danieli n. 14, con studio in Siracusa, Via di Villa Ortisi n. 34 A, codice fiscale GZZ VLR 76L62 C351B, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n°670, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa dal 23/07/2008 e all' Albo dei Periti presso il Ministero di Giustizia dal 04/03/2024, veniva nominata CTU per la stima dei beni pignorati in seno alla procedura di cui in oggetto in data 15/01/2024 dal G.E. Dott. ssa Maria Cristina Di Stazio nella procedura n° 171/2023 della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa promossa da PRISMA SPV SRL contro -OMISSIS- e, invitata ad accettare l'incarico, sottoscriveva il verbale di accettazione dello stesso in data 29/01/2024.

Il Giudice fissava altresì l'udienza per la determinazione delle modalità della vendita nella data del 10/05/2024, dando come termine per la consegna della presente Relazione di Stima la data del 10/04/2024.

In occasione del conferimento dell'incarico al CTU, il Giudice disponeva *che l'esperto:*

1. CONTROLLI, *collaborando all'oupo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);*

2.COMUNICHI *alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;*

3. PROVVEDA :

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;

4. REDIGA *quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:*

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze 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; 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 etc); 4-la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 is 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 a 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 o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. i 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 o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. in 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 condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiale 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 ed 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 qualsiasi natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;*

VII. *in caso 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 istanza 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.1 e 3 co. II lettera a) del dlgs 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*

4 / 21

DWG Studio

Studio di Architettura ed Urbanistica Via di Villa Ortisi, 34 A - 96100 Siracusa

E-mail: valeria.guzzardi@archiworldpec.it

Arch. Valeria Guzzardi

Tel/Fax 0931-703319 Cell. 347-0781379

multipliano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3te, 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 informazione 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 i 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 locatizio 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;

X. nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli elementi che potrebbero essere separati a favore della procedura.

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;

5. ALLEGHI l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

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

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) , invitandoli a far pervenire, entro 15 giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

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

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

Descrizione delle operazioni peritali

Raccolta dati ed accertamenti - Sopralluogo

Ai fini della redazione dell'elaborato peritale, la sottoscritta CTU, dopo aver controllato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ed esaminati gli atti del procedimento, ha provveduto a svolgere quanto segue:

- nelle date 25/02/2024 e 05/04/2024 ha eseguito Ispezioni Catastali relative agli immobili oggetto di procedura ed Ispezioni Ipotecarie al fine di verificare la proprietà degli immobili nel ventennio anteriore alla esecuzione della procedura;
- in data 28/02/2024 ha inoltrato apposita istanza al Comune di Melilli allo scopo di verificare l'esistenza di titoli abilitativi edilizi, di certificazioni di abitabilità e di ottenere copia della documentazione richiesta;

Altresì, la sottoscritta CTU:

- in data 01/03/2024 si è recata, previa comunicazione alle parti ad opera del Custode nominato, Avv. Stefania D'Agostino, presso l'immobile oggetto di procedura per dare inizio alle operazioni peritali con lo

6 / 21

DWG Studio

Studio di Architettura ed Urbanistica Via di Villa Ortisi, 34 A - 96100 Siracusa

E-mail: valeria.guzzardi@archiworldpec.it

Arch. Valeria Guzzardi

Tel/Fax 0931-703319 Cell. 347-0781379

svolgimento del necessario sopralluogo. Durante il sopralluogo, a cui era presente la Sig.ra _____, n.q. di assegnataria dell'immobile giusta Sentenza di separazione coniugale n. 2054 del 20/10/2016, si è proceduto ad un'attenta analisi dello stato dei luoghi, sono state effettuate riprese fotografiche, rilievi metrici con strumenti di misurazione del tipo tradizionale e laser e sono stati presi appunti circa lo stato di manutenzione dell'immobile.

In occasione del suddetto sopralluogo è stato redatto apposito *Verbale di sopralluogo* che si riporta in allegato alla presente relazione.

Oggetto di Procedura

Il bene oggetto di procedura è il seguente:

1) *Immobile sito in Melilli-Villasmundo (Sr), C. da Corvo, Via delle Gardenie n. 3, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Melilli (Sr) al Foglio 15 particella 1276, sub 4.*

Formazione Lotto di Vendita

Nel caso in oggetto è stato individuato un unico Lotto di Vendita costituito dall'immobile pignorato precedentemente indicato e meglio descritto nelle pagine seguenti.

Per la composizione e lo stato di manutenzione del suddetto immobile si rimanda alla più dettagliata descrizione riportata nel paragrafo Quesito II - Descrizione sintetica del bene del fascicolo relativo al lotto di vendita individuato come segue:

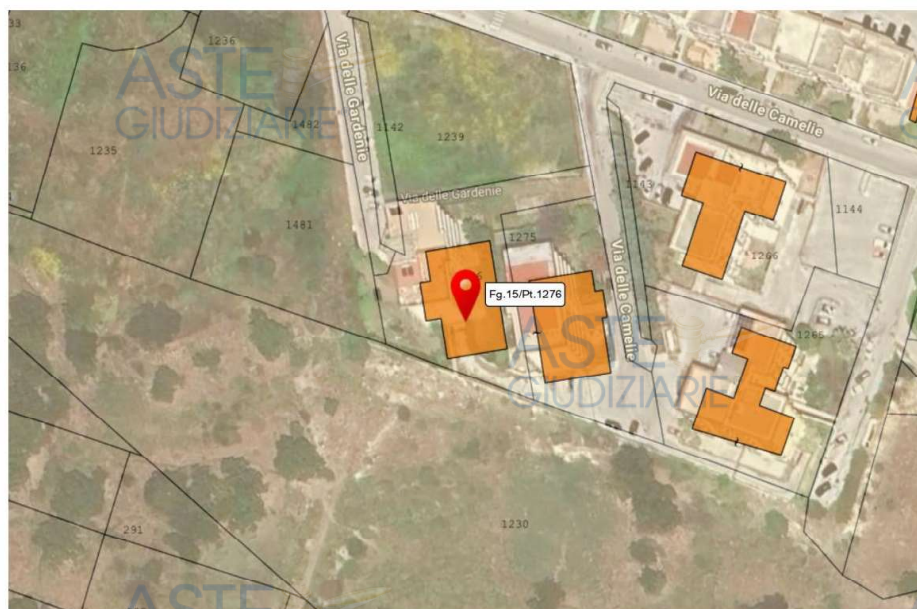
LOTTO UNICO - Immobile A

- *Immobile sito in Melilli-Villasmundo (Sr), C. da Corvo, Via delle Gardenie n. 3, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Melilli (Sr) al Foglio 15 particella 1276, sub 4.*

Pignorato per la quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà in testa al Sig. -omissis-, nato ad -omissis- (Sr), il -omissis-.

LOTTO DI VENDITA**IMMOBILE A****SITO IN MELILLI-VILLASMUNDO (SR), C. DA CORVO, VIA DELLE GARDENIE N. 3****NCEU, COMUNE DI MELILLI, F. 15, P. LLA 1276, SUB 4****QUOTA PIGNORATA 1/1****Quesito I – Individuazione del bene**

Il bene sottoposto a pignoramento e oggetto del presente lotto di vendita, **Immobile A**, è un appartamento al piano terra di uno stabile condominiale sito in Melilli-Villasmundo (Sr), C.da Corvo, Via delle Gardenie n. 3, ed è censito al Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 del Comune di Melilli (Sr), Particella 1276, sub 4**, categoria **A/3 Abitazioni di tipo economico**, rendita catastale euro 537,12, in testa alla ditta -omissis-, nato ad -omissis- (Sr), il -omissis-, con diritto di proprietà pari ad 1/1.



Il fabbricato in cui si trova l'appartamento in oggetto confina con i seguenti immobili: a Nord con lotto di terreno catastalmente individuato all' NCT di Melilli al F 15 p.la 1239, a Sud con lotto di terreno catastalmente individuato all' NCT di Melilli al F 15 p.la 1230, ad Est con immobile individuato all' NCEU del Comune di Melilli al F 15 p.la 1275 e ad Ovest con lotto di terreno catastalmente individuato all' NCT di Melilli al F 15 p.la 1481 e con Via delle Gardenie.

All' immobile oggetto di procedura si accede da Via delle Gardenie, attraversando prima l'ingresso esterno condominiale e poi l'androne ed il vano scala comune.

L'appartamento de quo presenta due lotti di terreno di pertinenza siti sui lati Est ed Ovest dell'appartamento stesso.

Il bene si colloca, come già detto, in una zona di Villasmundo frazione del Comune di Melilli, con presenza di servizi di prima e seconda necessità ed individuata dalle seguenti **coordinate GPS** :

Lat. 37°24' 91" Long. 15° 08' 59".

Quesito II - Descrizione del bene

L'immobile è un appartamento sito all'interno di un fabbricato con una struttura in c.a. ed, esternamente, in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare, a cui si arriva dal vano scala comune, è sita al piano terra.

L'appartamento è costituito da un vano ingresso/salone/cucina/pranzo da cui si accede ad un disimpegno che distribuisce tre camere (di cui una, la camera matrimoniale, è dotata di un piccolo vano ripostiglio dove è presente anche un piatto doccia) ed un bagno, dotato di vaso igienico, bidet, n. 2 lavabi e vasca da bagno (con idromassaggio).

Dalla cucina si accede ad un balcone che permette l'accesso al lotto di terreno di pertinenza dell'appartamento sito sul lato Ovest dell'edificio ed al quale si accede anche attraverso un cancello carrabile prospiciente via delle Gardenie.

Dal salone invece si accede ad un balcone che permette l'accesso ad un cortile pavimentato ed al lotto di terreno di pertinenza dell'appartamento sito sul lato Est dell'edificio.

L'appartamento, internamente, si presenta in discreto stato di manutenzione, ad eccezione del soffitto della camera da letto matrimoniale e del vano bagno che presenta fenomeni di umidità da condensazione superficiale.

Il tutto per una **superficie interna utile pari a circa mq 95,91**. I balconi hanno una superficie utile pari, rispettivamente a mq 11,14 e mq 11,16. Il cortile ha una superficie pari a mq 44,47, il terreno di pertinenza sito ad Ovest ha una superficie pari a mq 339,73 ed il terreno di pertinenza sito ad Est ha una superficie pari a mq 140,86.

L'altezza interna è pari a circa m 2,75.

Gli infissi interni sono in legno, a battente, in buono stato di manutenzione ad eccezione della porta del disimpegno che risulta priva di cornici. La camera indicata nell'elaborato grafico con il numero 2 è priva di infisso interno. Gli infissi esterni sono in pvc, con persiane, anch'esse in pvc, in buone condizioni di manutenzione. Le ringhiere dei balconi necessitano di manutenzione ordinaria.

Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e fognario. Non è presente l'impianto di riscaldamento. E' presente una caldaia a gas.

I pavimenti sono costituiti da mattonelle in ceramica (con rosoni decorativi nella zona del salone) così come le piastrelle che rivestono i bagni e la cucina. La zona cottura della cucina è del tipo in muratura, così come la zona dei lavabi del bagno.

Le pareti delle altre camere sono tinteggiate con una finitura di vari colori. E' presente un rivestimento effetto pietra nella camera da letto matrimoniale e in buona parte delle pareti del salone. E' presente, altresì, una piccola parete con elementi in vetrocemento per separare la zona ingresso dal salone ed un muretto con rivestimento effetto pietra di altezza pari a circa m 1,10 di forma semicircolare. Nel salone è presente anche un camino ed una zona controsoffittata in corrispondenza dell'anzidetto camino.

Il cortile è pavimentato e il terreno di pertinenza risulta, per lo più, incolto, con piccole alberature lungo i confini e con la presenza di alcuni esemplari di palma nana.

Dalle informazioni reperite presso gli Uffici del Comune di Melilli, **il bene in oggetto non rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.**

Per un maggior dettaglio e per una migliore comprensione della composizione interna dell'appartamento si rimanda all'allegata documentazione fotografica e, altresì, all'allegato elaborato grafico appositamente predisposto dalla sottoscritta CTU e rappresentante planimetricamente lo stato attuale dell'immobile, che, differisce, nella distribuzione dei vani, da quello risultante dalle planimetrie catastali ed urbanistiche.

Quesito III - Stato di possesso

L'immobile in oggetto risulta occupato dalla Sig.ra _____ e dai propri figli, n.q. di assegnataria dell'immobile giusta Sentenza di separazione coniugale n. 2054/2016.

La proprietà del bene risulta essere in testa all' esecutato a cui l'immobile è pervenuto in forza de:

- **DECRETO DI TRASFERIMENTO** del 17/07/07, rep. 1344, emesso dal Tribunale di Siracusa e relativo alla Procedura Esecutiva n. 452/1994 (607/94) promossa da Banco di Sicilia S.p.A. contro -omissis-, trascritto il 03/08/2007 n. 12588 ed avente ad oggetto il trasferimento dell'immobile sito in Melilli, Villasmundo, C. da Corvo, piano terra con area a verde, distinto al NCEU al Foglio 15, p.la 1276, sub 4.

Quesito IV – Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Dalla documentazione depositata agli atti e dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto CTU non risultano vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore condominiale risultano pendenze di natura condominiale pari a circa € 3.374,82.

Quesito V – Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

Sull'immobile **gravano le sottoelencate formalità**, che saranno cancellate mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- **Iscrizione del 03/08/2007 ai nn. 19869 Reg. Gen. e 4639 Reg. Part., IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 21/05/2007, ai rogiti del Notaio Bellucci Angelo di Siracusa, rep. n. 108631/24171, a favore di BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Palermo (PA), e contro l'esecutato, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile, oggetto di procedura.

- **Iscrizione del 24/01/2008 ai nn. 1848 Reg. Gen. e 370 Reg. Part., IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 22/01/2008, ai rogiti del Notaio Banna Grazia Emanuela in Carlentini, rep. n. 6097/1663, a favore di BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Palermo (PA), e contro il debitore, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile, oggetto di procedura.

- **Trascrizione del 09/08/2023 ai nn. 15634 Reg. Gen. e 12446 Reg. Part., ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Pubblico Ufficiale UNEP c/o Tribunale di Siracusa, Rep. 2585 del 11/07/2023 a favore di PRISMA SPV S.R.L., con sede in Roma, e contro il debitore, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto di procedura.

Quesito VI – Verifica regolarità urbanistica ed edilizia del bene

L'area in cui si colloca l'intero fabbricato è individuata nel **PRG del Comune di Siracusa come zona C1, Zona residenziale di espansione e di recente attuazione**, così come da planimetria e norme tecniche d'attuazione riportate in allegato alla presente relazione.

Dai documenti reperiti presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, il fabbricato in cui è sito l' Immobile A risulta edificato a seguito della Concessione per l'Esecuzione di Opere n. 17, rilasciata dal Comune di Melilli in data 29/02/1992, in testa alla Ditta SECOR spa, con sede in Villasmundo, c.da Corvo, e della Concessione per l'Esecuzione di Opere n. 45 del 14/09/1993 (variante alle opere di cui al citato titolo abilitativo edilizio n. 17 del 29/02/1992) in testa alla Ditta SIRA COSTRUZIONI srl, con sede in Carlentini, via Fontenuovo.

E' presente, altresì, un Deposito di comunicazione ai sensi dell'art. 20 della LR n. 4 del 16/04/2003 (Autorizzazione 88/08) relativa alla realizzazione di una struttura precaria prefabbricata da destinare a locale di sgombero nel lotto di terreno prospiciente il lato Ovest dell'appartamento. Si precisa che la suddetta struttura risulta, allo stato, la sola realizzazione del battuto di calcestruzzo sulla quale la stessa avrebbe dovuto essere ancorata.

Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli, l' intero fabbricato in cui è sito **l'immobile risulta privo di Autorizzazione di Abitabilità**.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la sopracitata documentazione e con la documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali, l'immobile non risulta conforme a quanto riportato negli

11 / 21

DWG Studio

Studio di Architettura ed Urbanistica Via di Villa Ortisi, 34 A - 96100 Siracusa

E-mail: valeria.guzzardi@archiworldpec.it

Arch. Valeria Guzzardi

Tel/Fax 0931-703319 Cell. 347-0781379

elaborati catastali e negli elaborati di cui alla Concessione Edilizia reperita presso l' Ufficio Tecnico Comunale, in quanto presenta una diversa distribuzione planimetrica.

Quesito VII - Irregolarità urbanistica ed edilizia del bene

In merito alle summenzionate difformità inerenti modifiche interne, le stesse possono essere regolarizzate presentando la pratica edilizia di CILA in sanatoria che comporta il pagamento di una sanzione pari ad € 1.000, 00.

Altresì, sarà necessario effettuare la correzione della planimetria catastale, presentando apposita pratica DOCFA presso gli Uffici dell'Agenzia delle entrate-Servizi Catastali e provvedere all'ottenimento della Certificazione di Agibilità.

Quesito VIII – Attestazione di certificazione o di prestazione energetica

Come rilevato dalla Visura Ape effettuata presso il sito <http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/visura> (visura che tiene in considerazione gli attestati presenti sia nell'archivio elettronico che in quello cartaceo), l'immobile non è provvisto di valido Attestato di Prestazione Energetica.

Poiché l'immobile, allo stato, risulta dotato di caldaia priva di certificazione e, pertanto, non registrata presso il Catasto Energetico della Regione Sicilia, così come dichiarato dalla Sig.ra _____, detentrica dell'appartamento de quo, in occasione del sopralluogo presso l'immobile, la scrivente CTU non ha provveduto alla redazione dell' **APE**.

Per la redazione dell'Ape per il suddetto immobile occorrerà provvedere, preventivamente, alla registrazione dello stesso presso il suddetto Catasto Energetico della Regione Sicilia ad opera di un tecnico caldaista specializzato.

Quesito IX – Valutazione del bene

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, la sottoscritta CTU, con riferimento, principalmente, alle *Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia nelle esposizioni creditizie (ed.05/04/2022)*, al *Codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari (V Edizione)* ed al *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio*, ha formulato il giudizio di stima effettuando la comparazione tra valori individuati con due differenti metodologie di stima, il **Metodo del Confronto**, che "si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o ceduti in uso di recente con un prezzo o un canone di mercato noti e rilevati ai fini della stima", ed il **Metodo finanziario**, che si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili.

Ai fini della stima, è stata presa in considerazione la **Superficie Commerciale** dell'immobile in oggetto, la cui consistenza è stata computata considerando, secondo la normativa per il conteggio delle superfici (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138/98), "la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti", nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici che fanno riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, etc.).

12 / 21

DWG Studio

Studio di Architettura ed Urbanistica Via di Villa Ortisi, 34 A - 96100 Siracusa

E-mail: valeria.guzzardi@archiworldpec.it

Arch. Valeria Guzzardi

Tel/Fax 0931-703319 Cell. 347-0781379

In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito alla *Norma UNI 10750:2005 ed il DPR n. 138/98, allegato C*, considerando, per le superfici coperte, il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, nel caso di immobili indipendenti e/o unifamiliari, ed il 50 % delle pareti perimetrali in comune con altri immobili, e computando le superfici esterne con i seguenti criteri di ponderazione: 25% degli eventuali balconi e terrazze scoperti, 35% degli eventuali balconi e terrazze coperti, 60% delle eventuali verande, 20% dei locali accessori non collegati ai vani principali e 10% per le aree di pertinenza esclusiva..

A fronte di queste premesse, nel caso in esame, **la superficie commerciale dell'immobile** risulta essere quindi pari a **mq 182,53**.

Metodo del Confronto

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale procedimento, come si evince nel proseguito, è stato utilizzato dalla scrivente per effettuare la stima del bene oggetto di procedura.

In virtù delle informazioni ricavate dall'O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, da colloqui con intermediari immobiliari, da riviste immobiliari e siti internet che analizzano il mercato immobiliare locale e dalla ricerca di beni simili attualmente in vendita presso svariate agenzie immobiliari, sono stati ottenuti i seguenti dati:

Banca dati Quotazioni Imm- 2 sem.2022, zona E1-Villasmundo	valore medio di mercato pari a	522,53 €/mq
Idealista.it	valore di mercato pari a	618,18 €/mq
Immobiliare.it	valore di mercato pari a	583,33€/mq
Casa.it	valore di mercato pari a	606,00€/mq

Mediando i valori ottenuti dalle sopracitate fonti, è possibile ricavare un valore medio pari a 582,51 €/mq.

Il suddetto valore si riferisce ad un immobile avente caratteristiche *medie*.

Per allineare il valore appena ricavato a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di procedura, in considerazione delle caratteristiche e delle peculiarità dell'immobile stesso, si ritiene che tale valore necessiti di un'opportuna correzione mediante l'applicazione di coefficienti di merito calcolati dal sottoscritto CTU nel caso in oggetto pari, nella totalità, a -10%.

Pertanto, il valore dell'immobile al metro quadrato sarà pari a:

$$582,51 \text{ €/mq} \times (-10 \%) = 576,68 \text{ €/mq} \quad \text{Valore dell'immobile per metro quadrato}$$

Considerando quindi la quotazione per la compravendita appena ricavata, il valore di mercato per l'immobile oggetto del presente elaborato peritale si otterrà moltiplicando la suddetta quotazione per la superficie commerciale dell'intero immobile ovvero:

$576,68 \text{ €/mq} \times 182,53 \text{ mq} = 105.262,29 \text{ €}$ Valore di mercato dell'immobile

Pertanto, si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile, ricavato, per via sintetica, con il *Metodo del Confronto*, sia pari, come appena detto, ad € 105.262,29 (euro centocinquemiladuecentosessantadue/29).

Metodo finanziario

Il *metodo finanziario* comprende i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Il procedimento di *stima per capitalizzazione del reddito*, scelto dal sottoscritto CTU nel caso in oggetto, si basa sulla simulazione del mercato mediante determinazione del reddito e ricerca del saggio di capitalizzazione.

Questo procedimento di stima parte dal presupposto economico dell'esistenza di un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare: quindi esso calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene poi diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione.

Dai valori di locazione minimi e massimi relativi ai beni immobili situati nella zona di riferimento (*Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, sem. 2/2022, zona E1- Villasmundo*) è stato possibile desumere il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dall'immobile, considerando un valore di canone di locazione (mensile) pari a 2 €/mq, e successivamente moltiplicandolo 12 volte per ottenere il reddito annuale lordo.

Reddito lordo mensile = $2 \text{ €/mq} \times 182,53 \text{ mq} = 365,06 \text{ €}$

Reddito lordo annuale = $365,06 \text{ €} \times 12 = 4.380,72 \text{ €}$

Sottraendo al reddito annuale lordo la quota percentuale occupata dalle spese in detrazione (*Almerico Realfonzo, Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996*), valutata dalla sottoscritta CTU, nel caso specifico, pari al 19%, si ottiene il valore del reddito netto:

$4.380,72 \text{ €} - (4.380,72 \times 0,19) = 4.380,72 \text{ €} - 832,33 \text{ €} = 3.548,39 \text{ €}$

Pertanto, il Reddito annuale netto è di € 3.548,39.

Per quanto riguarda il *saggio di capitalizzazione* da applicare nel caso in oggetto, con riferimento alle percentuali suggerite da Orefice (*Estimo, volume II, 1996*) per centri abitati di piccola dimensione (considerata, nel caso in oggetto, pari al 3,00%), in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, opportunamente regolarizzate con l'apporto di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile (nel presente caso, calcolati pari complessivamente a + 0,50 %), è stato determinato un saggio di capitalizzazione per la stima del valore di mercato pari al 3,50 %.

Dividendo il reddito annuale netto per il saggio di capitalizzazione individuato precedentemente si ottiene il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

$$3.548,39 \text{ €} / 3,50 \% = 3.548,39 \text{ €} / 0,0350 = \text{€ } 101.382,57 \quad \text{Valore di mercato dell'immobile}$$

Pertanto, si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile, ricavato, per via analitica, con il metodo *finanziario della capitalizzazione dei redditi*, sia pari, come appena detto, ad € € 101.382,57 (euro centounomilatrecentottantadue/57).

Determinazione Valore di Mercato del bene oggetto di procedura

Dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i metodi di stima precedentemente usati, si ricava:

$$(\text{€ } 105.262,29 + \text{€ } 101.382,57)/2 = \text{€ } 103.322,43 \quad \text{VALORE DI MERCATO IMMOBILE}$$

Pertanto il più **Probabile Valore di Stima del bene costituente il Lotto Unico-Immobile A è pari ad € 103.322,43 (euro centotremilatrecentoventidue/43).**

Adeguamenti Valore di Mercato bene oggetto di procedura

Il **Valore di Mercato** dell'immobile, ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte, **dovrà essere adeguato** decurtando le voci di spesa relative ai costi per la regolarizzazione giuridica e condominiale e dovrà essere corretto per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Nello specifico:

- costi per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sull'immobile, elencate nel Quesito IV, pari, nella totalità, ad **€ 600,00** (comprehensive di imposte e tasse ipotecarie, imposte di bollo e spese tecniche)
- spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale, pari ad **€ 3.500,00**
- spese per la Certificazione di Agibilità, pari ad **€ 1.500,00**
- spese per la regolarizzazione delle pendenze condominiali pari ad **€ 3.374,82**
- riduzione del 10% a garanzia per vizi, pari quindi ad **€ 1.033,22**

per un **totale adeguamenti e correzioni** pari ad **€ 10.008,04**

Quindi, il valore dell'immobile, sarà pari a:

$$\text{€ } 103.322,43 - \text{€ } 10.008,04 = \text{€ } 93.314,39$$

Per quanto appena esposto:

Il Valore Finale dell'Immobile A sito in Melilli-Villasmundo (SR), C.da Corvo Via delle Gardenie n. 3, è pari, arrotondando all'euro intero, ad € 93.000,00 (novantatremila/00)

Valore che tiene conto di tutte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dello stato d'uso e manutenzione dello stesso, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri relativi, delle condizioni del mercato della zona e degli adeguamenti e correzioni di stima opportunamente considerati.

Quesito X – Quota indivisa

La proprietà dell'immobile è in capo all' esecutato per la quota dell'intera proprietà.

Quesito XI – Pignoramento nuda proprietà o usufrutto o diritto di superficie

L' immobile è pignorato per il diritto di proprietà, pertanto, non trattasi di pignoramento di nuda proprietà, né di usufrutto o diritto di superficie.

Conclusioni

La presente relazione viene dalla sottoscritta CTU depositata con modalità telematica, ai sensi dell'Art. 16 bis del d.l. 179/2012, unitamente alla Specifica Competenze ed alle ricevute di spesa relative all'incarico in oggetto ed, altresì, dopo aver provveduto ad inviarne copia alle parti, invitando le stesse a presentare eventuali note entro giorni 15 dalla data dell'udienza fissata per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita.

Sono parte integrante della presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio i seguenti allegati:

- Documentazione fotografica
- Verbale di sopralluogo
- Visure e planimetrie catastali e Visure ipotecarie
- Planimetria Immobile appositamente redatta dal sottoscritto CTU
- Copia documentazione urbanistica
- Copia stralcio Piano Regolatore Generale Comune di Siracusa e Norme Tecniche d'Attuazione
- Copia Titolo di provenienza
- Elaborato riepilogativo pendenze condominiali
- Specifica Competenze e ricevute di spesa

Siracusa, li 08/04/2024

Il CTU

Dott. Arch. Valeria Guzzardi

Valeria Guzzardi
Arch.
GUZZARDI
2006



LOTTO UNICO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Immobile A, sito in Melilli (Sr), C.da Corvo, Via delle Gardenie n. 3

ASTE GIUDIZIARIE® NCEU MELILLI, F. 15, p.la 1276, sub 4
Appartamento, piano terra



Foto 1. Inquadramento territoriale, fabbricato sito in via delle Gardenie n 3



Foto 2,3,4. Fabbricato in cui è sito l'immobile



Foto 5,6,7. Ingresso fabbricato condominiale, ingresso appartamento e ingresso lotto di pertinenza lato Ovest



Foto 8,9. Ingresso appartamento

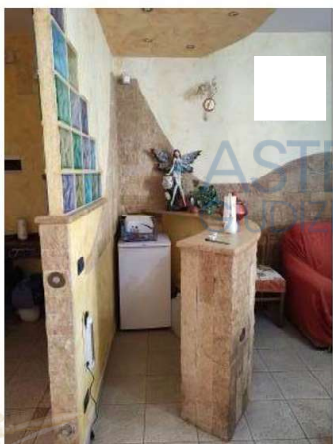


Foto 10,11,12. Salone



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Foto 13,14,15,16. Cucina



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Foto 17,18,19. Disimpegno

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 20, 21, 22, 23. Bagno

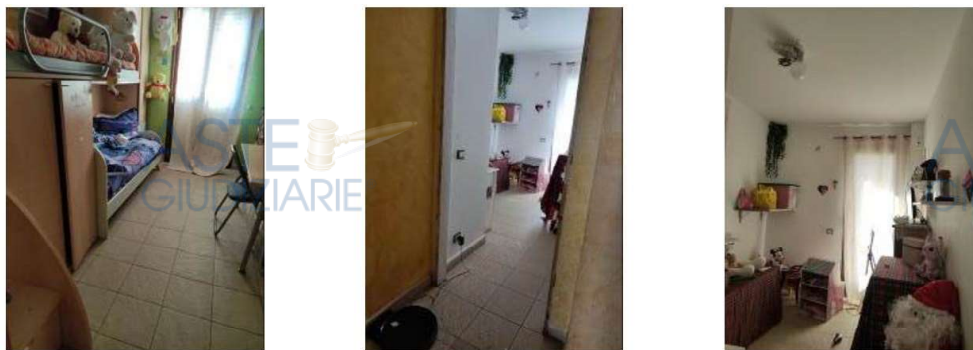


Foto 24, 25, 26. Camere 1 e 2

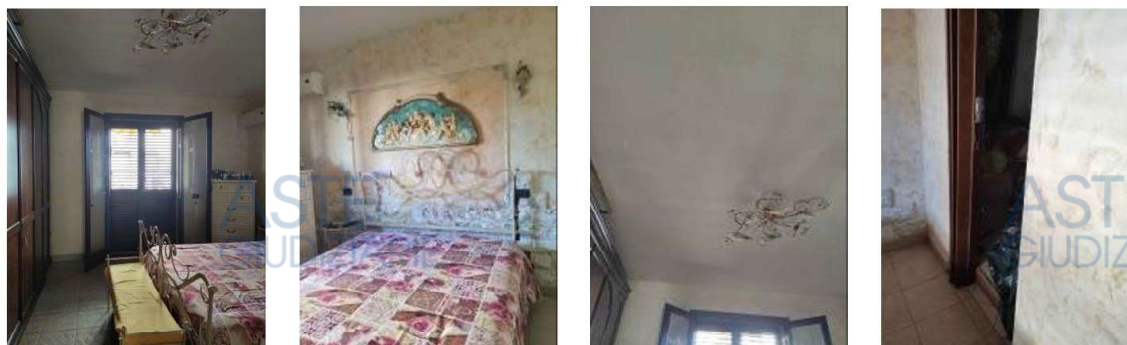


Foto 27, 28, 30, 31. Camera 3

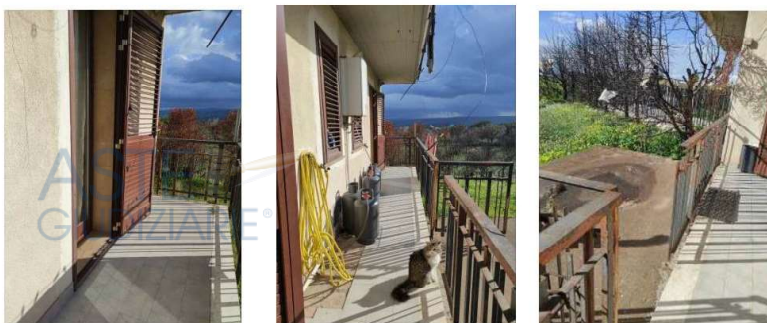


Foto 32,33,34. Balcone 1



Foto 35,36,37. Terreno di pertinenza lato Ovest

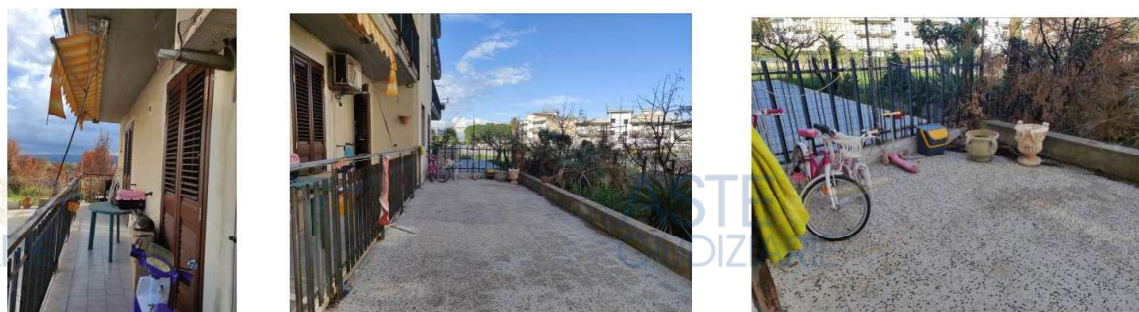


Foto 38,39,40,41,42,43. Balcone 2 e Terreno di pertinenza lato Est