

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione n. **311/2013** - G.E. dott.ssa CHIARA SALAMONE

contro:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

promossa da:

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A.

e con l'intervenuto di:

UNICREDIT S.p.A.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

arch. Rosaria Allegra

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1) - GENERALITA'

In data 24/09/2015 l'Ill.mo Giudice, dott.ssa Chiara Salamone, nominava esperto, per l'espletamento dell'incarico di cui all'oggetto, la sottoscritta arch. Rosaria Allegra, iscritta al n° 672 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa; l'accettazione dell'incarico avveniva con giuramento nell'udienza del 03/12/2015.

Gli immobili, così come riportati nell'atto di pignoramento del procedimento n. 311/2013, risultano essere:

➤ di proprietà di [REDACTED]

- Appartamento sito in Siracusa, via V. Mirabella n. 23/M – P.T., N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 3, cat. A/4, vani 2,5;
- Appartamento sito in Siracusa, via V. Mirabella n. 23/F – I P., N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 9, cat. A/4, vani 4;
- Appartamento sito in Siracusa, via Resalibera n. 25 – I, II, III P., N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 5236 sub 18, cat. A/4, vani 10;
- Appartamento sito in Siracusa, via Gian Battista Alagona n. 19,21 – P.T., N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 5458 sub 1, cat. A/5, vani 2;
- Appartamento sito in Siracusa, via Gian Battista Alagona n. 25,27 – P.T., N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 5458 sub 4, cat. A/5, vani 3;
- Appartamento sito in Siracusa, via Gian Battista Alagona n. 31,33 – P.T. int. 1, N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 5458 sub 5, cat. A/5, vani 2,5;
- Unità immobiliare sita in Siracusa, in corso di definizione, via Gian Battista Alagona n. 33 – P.T., N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 5458 sub 7;

➤ di proprietà di [REDACTED]

- Laboratorio sito in Siracusa, via V. Mirabella n. 23 – P.T., N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 5270 sub 1, cat. C/3, mq 115;
- Magazzino/deposito sito in Siracusa, via V. Mirabella n. 23 ronco II a via Resalibera n. 11,13 – P. Sl, T., N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 14, cat. C/2, mq 99;
- Appartamento sito in Siracusa, via V. Mirabella n. 23 – P.T. int. 1, N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 15, cat. A/3, vani 3,5;
- Appartamento sito in Siracusa, via V. Mirabella n. 23 – I P. int. 3, N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 16, cat. A/3, vani 2,5;



- Appartamento sito in Siracusa, via V. Mirabella n. 23 – P.T. int. 2, N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 17, cat. A/3, vani 2;
- Appartamento sito in Siracusa, via V. Mirabella n. 23/Q – P.T., N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 18, cat. A/3, vani 2;

➤ di proprietà di [REDACTED], in ragione di ½ ciascuno:

- Garage sito in Siracusa, via di Villa Ortisi n. 33, N.C.E.U. di Siracusa fg. 29 p.lla 467 sub 14, cat. C/6, mq 9;

➤ di proprietà di [REDACTED]:

- Appartamento sito in Siracusa, via Gian Battista Alagona n. 33 – I P., N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 5459 sub 5, cat. A/4, vani 5,5;

Da un attento esame del fascicolo emerge che è stata estinta parzialmente, per rinuncia, la procedura esecutiva immobiliare, in oggetto, limitatamente ai seguenti immobili:

- Appartamento sito in Siracusa, via Resalibera n. 25 – I, II, III P., N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 5236 sub 18, cat. A/4, vani 10 (in data 19/09/2013);
- Appartamento sito in Siracusa, via Gian Battista Alagona n. 33 – I P., N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 5459 sub 5, cat. A/4, vani 5,5 (in data 16/12/2013);
- Appartamento sito in Siracusa, via Gian Battista Alagona n. 31,33 – P.T. int. 1, N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 5458 sub 5, cat. A/5, vani 2,5 (in data 27/01/2014);
- Unità immobiliare sita in Siracusa, in corso di definizione, via Gian Battista Alagona n. 33 – P.T., N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 5458 sub 7 (in data 27/01/2014);
- Appartamento sito in Siracusa, via Gian Battista Alagona n. 19,21 – P.T., N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 5458 sub 1, cat. A/5, vani 2 (in data 24/09/2015);
- Appartamento sito in Siracusa, via Gian Battista Alagona n. 25,27 – P.T., N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 5458 sub 4, cat. A/5, vani 3 (in data 24/09/2015);

Ne consegue che gli immobili oggetto della presente relazione di stima risultano essere:

➤ di proprietà di [REDACTED]:

- Appartamento sito in Siracusa, via V. Mirabella n. 23/M – P.T., N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 3, cat. A/4, vani 2,5;
- Appartamento sito in Siracusa, via V. Mirabella n. 23/F – I P., N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 9, cat. A/4, vani 4;

➤ di proprietà di [REDACTED]:

- Laboratorio sito in Siracusa, via V. Mirabella n. 23 – P.T., N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 5270 sub 1, cat. C/3, mq 115;



- Magazzino/deposito sito in Siracusa, via V. Mirabella n. 23 ronco II di via Resalibera n. 11,13, P. S1 - T., N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 14, cat. C/2, mq 99;
- Appartamento sito in Siracusa, via V. Mirabella n. 23 – P.T. int. 1, N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 15, cat. A/3, vani 3,5;
- Appartamento sito in Siracusa, via V. Mirabella n. 23 – I P. int. 3, N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 16, cat. A/3, vani 2,5;
- Appartamento sito in Siracusa, via V. Mirabella n. 23 – P.T. int. 2, N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 17, cat. A/3, vani 2;
- Appartamento sito in Siracusa, via V. Mirabella n. 23/Q – P.T., N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 18, cat. A/3, vani 2;

➤ di proprietà di [REDACTED], in ragione di ½ ciascuno:

- Garage sito in Siracusa, via di Villa Ortisi n. 33, N.C.E.U. di Siracusa fg. 29 p.lla 467 sub 14, cat. C/6, mq 9;

In fase preliminare la sottoscritta C.T.U. ha provveduto all'effettuazione delle "Visure catastali" e delle "Visure ipotecarie", acquisendo le copie cartacee delle visure catastali storiche ("ALLEGATI n. 1-22"), delle planimetrie ("ALLEGATI n. 23-30") e delle iscrizioni e trascrizioni immobiliari negli ultimi vent'anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento ("ALLEGATI n. 31-46"). Nella stessa fase ha esaminato dettagliatamente le caratteristiche degli immobili sopraelencati con particolare riferimento alla loro ubicazione, alla loro formazione interna, al loro stato di possesso e ad ogni altro requisito, ad essi relativi.

Per gli immobili in questione, la sottoscritta C.T.U. ha predisposto nove lotti funzionali, così costituiti:

LOTTO FUNZIONALE n. 1, comprendente l'immobile identificato con la sigla "1A", costituito da

- a) **Appartamento sito in Siracusa, via V. Mirabella n. 23/M – P.T., N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 3, cat. A/4, vani 2,5;**

LOTTO FUNZIONALE n. 2, comprendente l'immobile identificato con la sigla "2A", costituito da

- a) **Appartamento sito in Siracusa, via V. Mirabella n. 23/F – I P., N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 9, cat. A/4, vani 4;**

LOTTO FUNZIONALE n. 3, comprendente l'immobile identificato con la sigla "3A", costituito da



- a) Laboratorio sito in Siracusa, via V. Mirabella n. 23 – P.T., N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 5270 sub 1, cat. C/3, mq 115;

LOTTO FUNZIONALE n. 4, comprendente l'immobile identificato con la sigla "4A", costituito da

- a) Magazzino/deposito sito in Siracusa, via V. Mirabella n. 23/N, ronco II di via Resalibera n. 11,13, P. S1 - T., N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 14, cat. C/2, mq 99;

LOTTO FUNZIONALE n. 5, comprendente l'immobile identificato con la sigla "5A", costituito da

- a) Appartamento sito in Siracusa, via V. Mirabella n. 23/N – P.T. int. 1, N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 15, cat. A/3, vani 3,5;

LOTTO FUNZIONALE n. 6, comprendente l'immobile identificato con la sigla "6A", costituito da

- a) Appartamento sito in Siracusa, via V. Mirabella n. 23/N – I P. int. 3, N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 16, cat. A/3, vani 2,5;

LOTTO FUNZIONALE n. 7, comprendente l'immobile identificato con la sigla "7A", costituito da

- a) Appartamento sito in Siracusa, via V. Mirabella n. 23/N – P.T. int. 2, N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 17, cat. A/3, vani 2;

LOTTO FUNZIONALE n. 8, comprendente l'immobile identificato con la sigla "8A", costituito da

- a) Appartamento sito in Siracusa, via V. Mirabella n. 23/Q – P.T., N.C.E.U. di Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 18, cat. A/3, vani 2;

LOTTO FUNZIONALE n. 9, comprendente l'immobile identificato con la sigla "9A", costituito da

- a) Garage sito in Siracusa, via di Villa Ortisi n. 29/C, N.C.E.U. di Siracusa fg. 29 p.lla 467 sub 14, cat. C/6, mq 9.

Con lettera del 04/01/2016 ("ALLEGATO n. 47"), spedita via PEC, allo studio notarile Angelo Bellucci, è stata richiesta una copia dei seguenti atti:

- atto di "vendita" del 29/04/2004, trascritto il 03/05/2004 ai nn. 9796/6691 ("ALLEGATO n. 48");



- atto di "vendita" del 23/04/2004, trascritto il 23/04/2004 ai nn. 9473/6462 ("ALLEGATO n. 49").

Il 15/01/2016, lo studio consegnava, brevimanu, gli atti di cui sopra.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con lettera del 04/01/2016 ("ALLEGATO n. 50"), spedita via PEC, allo studio notarile Nicola Guarino, è stata richiesta una copia del seguente atto:

- atto di "vendita" del 06/05/2009, trascritto il 18/05/2009 ai nn. 10491/7070 ("ALLEGATO n. 51").

Il 07/03/2016, lo studio consegnava, brevimanu, l'atto di cui sopra.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con lettera del 11/01/2016 ("ALLEGATO n. 52"), spedita via PEC, allo studio notarile Francesco Di Filippo, è stata richiesta una copia del seguente atto:

- "locazione ultranovennale" del 30/12/2013, trascritto il 07/01/2014 ai nn. 180/168.

Il 18/01/2016, lo studio trasmetteva, via PEC, l'atto di cui sopra ("ALLEGATO n. 53").

Con istanza del 13/01/2016, all'Archivio Notarile di Siracusa, è stata richiesta una copia del seguente atto:

- atto di "vendita" notaio Maria Fausta Costanza del 08/10/1990, repertorio n. 27325 ("ALLEGATO n. 60").

Il 20/01/2016, l'ufficio consegnava, brevimanu, l'atto di cui sopra.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con lettere del 04/01/2016 ("ALLEGATO n. 61"), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, e del 11/01/2016 ("ALLEGATO n. 62"), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Centro Storico del Comune di Siracusa, sono state richieste al Comune di Siracusa informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo gli immobili ed eventuali vincoli gravanti su di essi; per gli immobili, se siano stati rilasciati dall'Ente "Concessioni e/o Licenze Edilizie", "Certificati di Abitabilità e/o Agibilità", con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui i suddetti fabbricati fossero costruzioni abusive o comprendenti, in parte, opere abusive, se siano state presentate per gli stessi immobili richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia dei Certificati di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciati; è stato richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli



eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la loro sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte, relativamente agli immobili.

E' stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visure storiche degli immobili;
- planimetrie catastali;
- "Nomina" a C.T.U. della sottoscritta.

In data 20/01/2016, l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Siracusa consegnava brevi manu alla sottoscritta i seguenti elaborati ("ALLEGATI n. 63-65"):

- "Concessione Edilizia n° 1235/1989" del 21/04/1989, relativa alla costruzione di n° 1 edificio in Siracusa, via di Villa Ortisi ("ALLEGATO n. 63");
- "Variante alla C.E. n° 1235/1989" del 27/07/1990 ("ALLEGATO n. 64");
- "Certificato di Agibilità" del 25/01/1992 ("ALLEGATO n. 65").

Con lettera del 28/01/2016 prot. n. 361 ("ALLEGATO n. 66"), consegnata brevi manu alla sottoscritta, l'Ufficio Tecnico - Settore Centro Storico del Comune di Siracusa rispondeva alla nota della CTU, allegando alla presente i seguenti elaborati:

- "Pratica Edilizia n° 78/Soc", relativa all'istanza di Concessione in Sanatoria, ai sensi della L. 326/03, per la realizzazione di miniappartamenti all'interno dell'immobile sito in Siracusa, via V. Mirabella 23 ("ALLEGATO n. 67").

Dal confronto tra gli elaborati consegnati dal Comune di Siracusa al C.T.U. ("ALLEGATI n. 63-67"), le visure catastali storiche ("ALLEGATI n. 1-22") e le planimetrie catastali ("ALLEGATI n. 23-30")

- in riferimento all'immobile, identificato con la sigla "1A", sito nel Comune di Siracusa, via V. Mirabella 23/M, NCEU fg. 167 p.lla 6051 sub 3

Premesso che:

- in data 10/12/2004 prot. n. 17621, viene presentata dalla società [REDACTED] un'istanza di C.E. in sanatoria, con allegato elaborato grafico, riguardante la realizzazione di restauro e risanamento conservativo dell'immobile sito in Siracusa, via V. Mirabella 23, nonché la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo, 1 ad uso deposito, Prat. Ed. n° 78/Soc ("ALLEGATO n. 67");
- in data 15/03/2005 prot. n. 2977, la pratica viene integrata con nuovo elaborato grafico, riguardante sempre la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo (mini appartamenti), 1 ad uso deposito ("ALLEGATO n. 67");



- in data 29/04/2005 prot. gen. n. 43548, l'U.T.C. di Siracusa richiede all'ufficio Centro Storico di Ortigia, ai sensi dell'art. 32 della L.N. 47/85, il parere di competenza, in merito all'abuso realizzato, facendo presente che *"per l'aspetto urbanistico non vi sono motivi ostativi al rilascio della C.E. in sanatoria per le opere per le quali la Ditta ha avanzato istanza"* (**"ALLEGATO n. 67"**);
- nello specifico, l'appartamento in oggetto è un monolocale, ubicato al P.T., con accesso diretto dal cortile interno;
- alla data del 28/01/2016, l'Ufficio Centro Storico fa presente che la pratica è ancora in fase di istruttoria, in quanto mancano i pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario (**"ALLEGATO n. 66"**);
- dal sopralluogo effettuato in data 14/01/2016 è emerso che l'immobile è conforme alla planimetria dell'elaborato grafico d'integrazione del 15/03/2005 prot n. 2977;

la sottoscritta CTU pensa che

- a) l'immobile potrebbe essere regolarizzato a meno dei pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario;
- b) l'unità immobiliare risulta essere priva del certificato di abitabilità/agibilità;
- c) la planimetria, depositata all'UTE (**"ALLEGATO n. 23"**), non corrisponde esattamente allo stato di fatto (**"ALLEGATO n. 69"**);

- in riferimento all'immobile, identificato con la sigla "2A", sito nel Comune di Siracusa, via V. Mirabella 23/F, NCEU fg. 167 p.lla 6051 sub 9

Premesso che:

- in data 10/12/2004 prot. n. 17621, viene presentata dalla società [REDACTED] un'istanza di C.E. in sanatoria, con allegato elaborato grafico, riguardante la realizzazione di restauro e risanamento conservativo dell'immobile sito in Siracusa, via V. Mirabella 23, nonché la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo, 1 ad uso deposito, Prat. Ed. n° 78/Soc (**"ALLEGATO n. 67"**);
- in data 15/03/2005 prot n. 2977, la pratica viene integrata con nuovo elaborato grafico, riguardante sempre la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo (mini appartamenti), 1 ad uso deposito (**"ALLEGATO n. 67"**);
- in data 29/04/2005 prot. gen. n. 43548, l'U.T.C. di Siracusa richiede all'ufficio Centro Storico di Ortigia, ai sensi dell'art. 32 della L.N. 47/85, il parere di competenza, in merito all'abuso realizzato, facendo presente che *"per l'aspetto urbanistico non vi sono motivi*



ostativi al rilascio della C.E. in sanatoria per le opere per le quali la Ditta ha avanzato istanza" ("ALLEGATO n. 67");

- nello specifico, l'appartamento in oggetto è ubicato al I P., con accesso dalla scala in pietra, interna al cortile;
- alla data del 28/01/2016, l'Ufficio Centro Storico fa presente che la pratica è ancora in fase di istruttoria, in quanto mancano i pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario ("ALLEGATO n. 66");
- dal sopralluogo effettuato in data 14/01/2016 è emerso che l'immobile è conforme alla planimetria dell'elaborato grafico d'integrazione del 15/03/2005 prot n. 2977;

la sottoscritta CTU pensa che

- a) l'immobile potrebbe essere regolarizzato a meno dei pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario;
- b) l'unità immobiliare risulta essere priva del certificato di abitabilità/agibilità;
- c) la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 24"), non corrisponde esattamente allo stato di fatto ("ALLEGATO n. 70");

- in riferimento all'immobile, identificato con la sigla "3A", sito nel Comune di Siracusa, via V. Mirabella 23, NCEU fg. 167 p.lla 5270 sub 1

Premesso che:

- in riferimento alla nota della CTU del 11/01/2016 ("ALLEGATO n. 62"), l'Ufficio Centro Storico non ha risposto in merito all'immobile in oggetto;
- il fabbricato in oggetto, adibito a deposito, è ubicato all'interno di un cortiletto, a cui si accede dal cortile Abela del palazzo di via Mirabella;
- la parte strutturale (murature, solai, coperture) dell'immobile, rilevata durante il sopralluogo del 20/01/2016, appare, visivamente, di epoca non recente, risalente probabilmente ai primi del '900;

la sottoscritta CTU pensa che

- a) l'immobile potrebbe essere regolare ma privo del provvedimento autorizzativo, essendo stato costruito prima del 1967;
- b) l'unità immobiliare risulta essere priva del certificato di abitabilità/agibilità;
- c) la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 25"), corrisponde allo stato di fatto ("ALLEGATO n. 74");



- in riferimento all'immobile, identificato con la sigla "4A", sito nel Comune di Siracusa, via V. Mirabella 23/N, NCEU fg. 167 p.lla 6051 sub 14

Premesso che:

- in data 10/12/2004 prot. n. 17621, viene presentata dalla società [REDACTED] un'istanza di C.E. in sanatoria, con allegato elaborato grafico, riguardante la realizzazione di restauro e risanamento conservativo dell'immobile sito in Siracusa, via V. Mirabella 23, nonché la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo, 1 ad uso deposito, Prat. Ed. n° 78/Soc ("ALLEGATO n. 67");
- in data 15/03/2005 prot n. 2977, la pratica viene integrata con nuovo elaborato grafico, riguardante sempre la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo (mini appartamenti), 1 ad uso deposito ("ALLEGATO n. 67");
- in data 29/04/2005 prot. gen. n. 43548, l'U.T.C. di Siracusa richiede all'ufficio Centro Storico di Ortigia, ai sensi dell'art. 32 della L.N. 47/85, il parere di competenza, in merito all'abuso realizzato, facendo presente che *"per l'aspetto urbanistico non vi sono motivi ostativi al rilascio della C.E. in sanatoria per le opere per le quali la Ditta ha avanzato istanza"* ("ALLEGATO n. 67");
- nello specifico, trattasi del deposito, ubicato al P. S1-T. di un'unità strutturale, con accesso dal cortile interno del palazzo, a P.T., e dal ronco II di via Resalibera, a P. S1;
- alla data del 28/01/2016, l'Ufficio Centro Storico fa presente che la pratica è ancora in fase di istruttoria, in quanto mancano i pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario ("ALLEGATO n. 66");
- dal sopralluogo effettuato in data 20/01/2016 è emersa, tuttavia, una destinazione d'uso diversa da quella rappresentata nell'elaborato grafico del 15/03/2005 prot n. 2977; l'unità immobiliare è, infatti, adibita ad appartamento e non a deposito, come invece dichiarato nel progetto presentato all'Ufficio Centro Storico. L'immobile non è conforme alla planimetria dell'elaborato grafico d'integrazione del 15/03/2005 prot n. 2977;

la sottoscritta CTU pensa che

- a) l'immobile potrebbe essere regolarizzato solo destinandolo a deposito, in quanto non avente l'altezza minima, prescritta per legge, per le unità immobiliari ad uso abitativo, e previo pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario;
- b) l'unità immobiliare risulta essere priva del certificato di abitabilità/agibilità;
- c) la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 26"), corrisponde allo stato di fatto, a meno di alcune tramezzature interne ("ALLEGATO n. 75");



- in riferimento all'immobile, identificato con la sigla "5A", sito nel Comune di Siracusa, via V. Mirabella 23/N, NCEU fg. 167 p.lla 6051 sub 15

Premesso che:

- in data 10/12/2004 prot. n. 17621, viene presentata dalla società [REDACTED] un'istanza di C.E. in sanatoria, con allegato elaborato grafico, riguardante la realizzazione di restauro e risanamento conservativo dell'immobile sito in Siracusa, via V. Mirabella 23, nonché la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo, 1 ad uso deposito, Prat. Ed. n° 78/Soc ("ALLEGATO n. 67");
- in data 15/03/2005 prot n. 2977, la pratica viene integrata con nuovo elaborato grafico, riguardante sempre la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo (mini appartamenti), 1 ad uso deposito ("ALLEGATO n. 67");
- in data 29/04/2005 prot. gen. n. 43548, l'U.T.C. di Siracusa richiede all'ufficio Centro Storico di Ortigia, ai sensi dell'art. 32 della L.N. 47/85, il parere di competenza, in merito all'abuso realizzato, facendo presente che *"per l'aspetto urbanistico non vi sono motivi ostativi al rilascio della C.E. in sanatoria per le opere per le quali la Ditta ha avanzato istanza"* ("ALLEGATO n. 67");
- nello specifico, l'appartamento in oggetto è ubicato al P.T. di un'unità strutturale, con accesso dal cortile interno del palazzo;
- alla data del 28/01/2016, l'Ufficio Centro Storico fa presente che la pratica è ancora in fase di istruttoria, in quanto mancano i pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario ("ALLEGATO n. 66");
- dal sopralluogo effettuato in data 20/01/2016 è emerso che l'immobile è conforme alla planimetria dell'elaborato grafico d'integrazione del 15/03/2005 prot n. 2977;

la sottoscritta CTU pensa che

- a) l'immobile potrebbe essere regolarizzato a meno dei pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario;
 - b) l'unità immobiliare risulta essere priva del certificato di abitabilità/agibilità;
 - c) la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 27"), corrisponde allo stato di fatto ("ALLEGATO n. 76");
-
- in riferimento all'immobile, identificato con la sigla "6A", sito nel Comune di Siracusa, via V. Mirabella 23/N, NCEU fg. 167 p.lla 6051 sub 16



Premesso che:

- in data 10/12/2004 prot. n. 17621, viene presentata dalla società [REDACTED] un'istanza di C.E. in sanatoria, con allegato elaborato grafico, riguardante la realizzazione di restauro e risanamento conservativo dell'immobile sito in Siracusa, via V. Mirabella 23, nonché la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo, 1 ad uso deposito, Prat. Ed. n° 78/Soc ("ALLEGATO n. 67");
- in data 15/03/2005 prot n. 2977, la pratica viene integrata con nuovo elaborato grafico, riguardante sempre la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo (mini appartamenti), 1 ad uso deposito ("ALLEGATO n. 67");
- in data 29/04/2005 prot. gen. n. 43548, l'U.T.C. di Siracusa richiede all'ufficio Centro Storico di Ortigia, ai sensi dell'art. 32 della L.N. 47/85, il parere di competenza, in merito all'abuso realizzato, facendo presente che *"per l'aspetto urbanistico non vi sono motivi ostativi al rilascio della C.E. in sanatoria per le opere per le quali la Ditta ha avanzato istanza"* ("ALLEGATO n. 67");
- nello specifico, l'appartamento in oggetto è ubicato al I P. di un'unità strutturale, con accesso dal cortile interno del palazzo;
- alla data del 28/01/2016, l'Ufficio Centro Storico fa presente che la pratica è ancora in fase di istruttoria, in quanto mancano i pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario ("ALLEGATO n. 66");
- dal sopralluogo effettuato in data 20/01/2016 è emerso che l'immobile è conforme alla planimetria dell'elaborato grafico d'integrazione del 15/03/2005 prot n. 2977, a meno di una piccola variazione non sostanziale (spostamento di tramezzo);

la sottoscritta CTU pensa che

- a) l'immobile potrebbe essere regolarizzato a meno dei pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario;
- b) l'unità immobiliare risulta essere priva del certificato di abitabilità/agibilità;
- c) la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 28"), corrisponde allo stato di fatto ("ALLEGATO n. 77"), a meno di una piccola variazione non sostanziale (spostamento di tramezzo);
- in riferimento all'immobile, identificato con la sigla "7A", sito nel Comune di Siracusa, via V. Mirabella 23/N, NCEU fg. 167 p.lla 6051 sub 17

Premesso che:



- in data 10/12/2004 prot. n. 17621, viene presentata dalla società [REDACTED] un'istanza di C.E. in sanatoria, con allegato elaborato grafico, riguardante la realizzazione di restauro e risanamento conservativo dell'immobile sito in Siracusa, via V. Mirabella 23, nonché la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo, 1 ad uso deposito, Prot. Ed. n° 78/Soc ("ALLEGATO n. 67");
- in data 15/03/2005 prot n. 2977, la pratica viene integrata con nuovo elaborato grafico, riguardante sempre la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo (mini appartamenti), 1 ad uso deposito ("ALLEGATO n. 67");
- in data 29/04/2005 prot. gen. n. 43548, l'U.T.C. di Siracusa richiede all'ufficio Centro Storico di Ortigia, ai sensi dell'art. 32 della L.N. 47/85, il parere di competenza, in merito all'abuso realizzato, facendo presente che *"per l'aspetto urbanistico non vi sono motivi ostativi al rilascio della C.E. in sanatoria per le opere per le quali la Ditta ha avanzato istanza"* ("ALLEGATO n. 67");
- nello specifico, l'appartamento in oggetto è ubicato al P.T. di un'unità strutturale, con accesso dal cortile interno del palazzo;
- alla data del 28/01/2016, l'Ufficio Centro Storico fa presente che la pratica è ancora in fase di istruttoria, in quanto mancano i pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario ("ALLEGATO n. 66");
- dal sopralluogo effettuato in data 20/01/2016 è emerso che l'immobile è conforme alla planimetria dell'elaborato grafico d'integrazione del 15/03/2005 prot n. 2977;

la sottoscritta CTU pensa che

- a) l'immobile potrebbe essere regolarizzato a meno dei pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario;
- b) l'unità immobiliare risulta essere priva del certificato di abitabilità/agibilità;
- c) la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 29"), corrisponde allo stato di fatto ("ALLEGATO n. 78");

- in riferimento all'immobile, identificato con la sigla "8A", sito nel Comune di Siracusa, via V. Mirabella 23/Q, NCEU fg. 167 p.lla 6051 sub 18

Premesso che:

- in data 10/12/2004 prot. n. 17621, viene presentata dalla società [REDACTED] un'istanza di C.E. in sanatoria, con allegato elaborato grafico, riguardante la realizzazione di restauro e risanamento conservativo dell'immobile sito in Siracusa, via V. Mirabella 23, nonché la



realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo, 1 ad uso deposito, Prat. Ed. n° 78/Soc ("ALLEGATO n. 67");

- in data 15/03/2005 prot n. 2977, la pratica viene integrata con nuovo elaborato grafico, riguardante sempre la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo (mini appartamenti), 1 ad uso deposito ("ALLEGATO n. 67");
- in data 29/04/2005 prot. gen. n. 43548, l'U.T.C. di Siracusa richiede all'ufficio Centro Storico di Ortigia, ai sensi dell'art. 32 della L.N. 47/85, il parere di competenza, in merito all'abuso realizzato, facendo presente che *"per l'aspetto urbanistico non vi sono motivi ostativi al rilascio della C.E. in sanatoria per le opere per le quali la Ditta ha avanzato istanza"* ("ALLEGATO n. 67");
- nello specifico, l'appartamento in oggetto è ubicato al P.T. di un'unità strutturale, con accesso dal cortile interno del palazzo;
- alla data del 28/01/2016, l'Ufficio Centro Storico fa presente che la pratica è ancora in fase di istruttoria, in quanto mancano i pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario ("ALLEGATO n. 66");
- dal sopralluogo effettuato in data 20/01/2016 è emerso che l'immobile è conforme alla planimetria dell'elaborato grafico d'integrazione del 15/03/2005 prot n. 2977;

la sottoscritta CTU pensa che

- a) l'immobile potrebbe essere regolarizzato a meno dei pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario;
- b) l'unità immobiliare risulta essere priva del certificato di abitabilità/agibilità;
- c) la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 30"), corrisponde allo stato di fatto ("ALLEGATO n. 79");

- in riferimento all'immobile, identificato con la sigla "9A", sito nel Comune di Siracusa, via di villa Ortisi 29/C, NCEU fg. 29 p.lla 467 sub 14

Premesso che:

- in data 21/04/1989 viene rilasciata la "Concessione Edilizia n° 1235/1989", relativa alla costruzione di n° 1 edificio per civile abitazione in Siracusa, via di Villa Ortisi ("ALLEGATO n. 63"), composto da un P.T., nel quale verranno realizzati l'androne, il corpo scala, n. 4 garages e n. 2 vani tecnici, e da n. 4 piani in elevazione per un totale di n. 8 appartamenti;



- in data 27/07/1990 viene approvata la "Variante alla C.E. n° 1235/1989" ("ALLEGATO n. 64");
- in data 25/01/1992 viene rilasciato il "Certificato di Agibilità" dell'edificio di nuova costruzione sito in Siracusa, via di Villa Ortisi n. 29A, 29B, 29C, 31 e 31A ("ALLEGATO n. 65"), costituito da n. 7 appartamenti, nonché da n. 6 vani non residenziali (parcheggi), e n. 2 vani tecnici;
- l'immobile in oggetto è un garage di 10 mq ubicato al P.T. del condominio sopradescritto;
- dal sopralluogo effettuato in data 14/01/2016 è emerso che l'immobile è conforme all'elaborato grafico di "Variante alla C.E. n° 1235/1989" del 27/07/1990;

la sottoscritta CTU pensa che

- a) l'immobile è, dal punto di vista urbanistico, regolare;
- b) esso è provvisto del certificato di agibilità;
- c) catastalmente, l'immobile è intestato ancora al precedente proprietario ("ALLEGATO n. 9") e non risulta depositata alcuna planimetria all'UTE di Siracusa.

Nel corso dell'incarico sono stati effettuati n. 2 sopralluoghi, come appresso specificati:

Sopralluogo n. 1: è stato effettuato presso gli immobili "1A" (appartamento) e "2A" (appartamento), siti in Siracusa, via V. Mirabella, 23 per poi proseguirlo presso l'immobile "9A" (garage), sito in Siracusa, via di villa Ortisi, 29/C; con lettera, spedita via PEC ("ALLEGATO n. 68") il 06/01/2016 presso lo Studio Legale Avv.to Iginio La Rocca, era stata informata dell'inizio delle operazioni peritali e convocata, per il giorno 14/01/2016 alle ore 10.00, presso l'immobile sito in via Mirabella, 23 la società MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A. rappresentata dall'avv. Iginio La Rocca, con Studio Legale in Siracusa, via Adda, 3; con la stessa lettera, spedita via PEC ("ALLEGATO n. 68") presso lo Studio Legale Avv.to Vincenzo Fazzino, era stata informata la società UNICREDIT S.p.A. rappresentata dall'avv. Vincenzo Fazzino, con Studio Legale in Siracusa, viale Teracati, 160; sempre con la stessa, spedita via PEC ("ALLEGATO n. 68") presso lo Studio Legale Avv.to [REDACTED] erano stati informati la società [REDACTED]

Risultò presente [REDACTED], il quale permise alla sottoscritta C.T.U. di accedere all'interno dei locali degli immobili "1A", "2A" e "9A".



Furono controllate ed annotate, per gli immobili in Siracusa, l'esposizione, la tipologia, la composizione interna, le altezze interne utili, le caratteristiche strutturali, con particolare riferimento alle strutture portanti verticali ed orizzontali, le fondazioni, le coperture, le scale interne ed esterne, i tamponamenti, gli intonaci, i pavimenti ed i rivestimenti, gli infissi interni ed esterni, gli impianti elettrico, idrico e termico e lo stato di manutenzione degli immobili; furono anche rilevate le dimensioni dei locali.

E' stata restituita la rappresentazione planimetrica dei luoghi quale rilevati nel corso delle operazioni peritali ("ALLEGATI n. 69-71").

Venne eseguito un rilievo fotografico dei prospetti esterni e di alcuni locali interni degli immobili.

Durante il sopralluogo fu redatto il "Verbale di sopralluogo n. 1" ("ALLEGATO n. 72").

Nello stesso tempo, fu concordato, con [REDACTED], di proseguire le operazioni peritali giorno 20/01/2016 alle ore 9.30 presso gli altri immobili, siti in Siracusa, via V. Mirabella, 23.

Sopralluogo n. 2: è stato effettuato presso gli immobili "3A" (deposito), "4A" (appartamento), "5A" (appartamento), "6A" (appartamento), "7A" (appartamento) e "8A" (appartamento), tutti siti in Siracusa, via V. Mirabella, 23; con lettera, spedita via PEC ("ALLEGATO n. 73") il 19/01/2016 presso lo Studio Legale Avv.to Igino La Rocca, era stata informata dell'inizio delle operazioni peritali e convocata, per il giorno 20/01/2016 alle ore 9.30, presso l'immobile sito in via Mirabella, 23 la società MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A. rappresentata dall'avv. Igino La Rocca, con Studio Legale in Siracusa, via Adda, 3; con la stessa lettera, spedita via PEC ("ALLEGATO n. 73") presso lo Studio Legale Avv.to Vincenzo Fazzino, era stata informata la società UNICREDIT S.p.A. rappresentata dall'avv. Vincenzo Fazzino, con Studio Legale in Siracusa, viale Teracati, 160; sempre con la stessa, spedita via PEC ("ALLEGATO n. 73") presso lo Studio Legale Avv.to [REDACTED]

Risultò presente [REDACTED], il quale permise alla sottoscritta C.T.U. di accedere all'interno dei locali degli immobili "3A", "4A", "5A", "6A", "7A" e "8A".

Furono controllate ed annotate, per gli immobili in Siracusa, l'esposizione, la tipologia, la composizione interna, le altezze interne utili, le caratteristiche strutturali, con particolare riferimento alle strutture portanti verticali ed orizzontali, le fondazioni, le coperture, le scale interne ed esterne,



i tamponamenti, gli intonaci, i pavimenti ed i rivestimenti, gli infissi interni ed esterni, gli impianti elettrico, idrico e termico e lo stato di manutenzione degli immobili; furono anche rilevate le dimensioni dei locali.

E' stata restituita la rappresentazione planimetrica dei luoghi quale rilevati nel corso delle operazioni peritali ("ALLEGATI n. 74-79").

Venne eseguito un rilievo fotografico dei prospetti esterni e di alcuni locali interni degli immobili.

Durante il sopralluogo fu redatto il "Verbale di sopralluogo n. 2" ("ALLEGATO n. 80").

2) OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico conferito consiste nelle seguenti operazioni peritali:

- a) Indicazione e individuazione beni;
- b) Descrizione sintetica dei beni;
- c) Stato di possesso dei beni;
- d) Vincoli ed oneri giuridici;
- e) Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria;
- f) Descrizione analitica dei singoli beni;
- g) Dotazioni condominiali e pertinenze;
- h) Attestazione di Prestazione Energetica;
- i) Valutazione complessiva dei beni;
- j) Valutazione quota indivisa.

3) SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Considerato l'inserimento degli immobili in nove lotti funzionali, l'esplicazione dei quesiti è stata effettuata nei fascicoli che seguono, relativi ai lotti funzionali nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 di cui fanno parte i beni oggetto di stima.

Il "**Lotto funzionale n. 1**" comprende l'immobile identificato con la sigla "1A", costituito dalla seguente unità immobiliare:

- a) Appartamento sito nel Comune di Siracusa, N.C.E.U. fg. 167 p.lla 6051, sub 3, via V. Mirabella, 23/M, P.T., cat. A/4, cl. 4, vani 2,5, rendita €. 135, 57

Il "**Lotto funzionale n. 2**" comprende l'immobile identificato con la sigla "2A", costituito dalla seguente unità immobiliare:



- a) Appartamento sito nel Comune di Siracusa, N.C.E.U. fg. 167 p.lla 6051, sub 9, via V. Mirabella, 23/F, I P., cat. A/4, cl. 3, vani 4, rendita €. 185,92

Il “**Lotto funzionale n. 3**” comprende l’immobile identificato con la sigla “3A”, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- a) Deposito sito nel Comune di Siracusa, N.C.E.U. fg. 167 p.lla 5270, sub 1, via V. Mirabella, 23, P.T., cat. C/3, cl. 2, mq 115, rendita €. 546,41

Il “**Lotto funzionale n. 4**” comprende l’immobile identificato con la sigla “4A”, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- a) Appartamento sito nel Comune di Siracusa, N.C.E.U. fg. 167 p.lla 6051, sub 14, via V. Mirabella, 23/N, ronco II di via Resalibera, 11-13, P.S1-T., cat. C/2, cl. 4, mq 99, rendita €. 409,03

Il “**Lotto funzionale n. 5**” comprende l’immobile identificato con la sigla “5A”, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- a) Appartamento sito nel Comune di Siracusa, N.C.E.U. fg. 167 p.lla 6051, sub 15, via V. Mirabella, 23/N, P.T., int. 1, cat. A/3, cl. 2, vani 3,5, rendita €. 271,14

Il “**Lotto funzionale n. 6**” comprende l’immobile identificato con la sigla “6A”, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- a) Appartamento sito nel Comune di Siracusa, N.C.E.U. fg. 167 p.lla 6051, sub 16, via V. Mirabella, 23/N, I P., int. 3, cat. A/3, cl. 2, vani 2,5, rendita €. 193,67

Il “**Lotto funzionale n. 7**” comprende l’immobile identificato con la sigla “7A”, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- a) Appartamento sito nel Comune di Siracusa, N.C.E.U. fg. 167 p.lla 6051, sub 17, via V. Mirabella, 23/N, P.T., int. 2, cat. A/3, cl. 2, vani 2, rendita €. 154,94

Il “**Lotto funzionale n. 8**” comprende l’immobile identificato con la sigla “8A”, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- a) Appartamento sito nel Comune di Siracusa, N.C.E.U. fg. 167 p.lla 6051, sub 18, via V. Mirabella, 23/Q, P.T., cat. A/3, cl. 2, vani 2, rendita €. 154,94



Il "Lotto funzionale n. 9" comprende l'immobile identificato con la sigla "9A", costituito dalla seguente unità immobiliare:

- a) Garage sito nel Comune di Siracusa, N.C.E.U. fg. 29 p.la 467, sub 14, via di villa Ortisi, 29/C, P.T., cat. C/6, cl. 4, mq 9 , rendita €. 54,38

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FASCICOLETTO n. 1

LOTTO FUNZIONALE n. 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile "1A": Appartamento sito nel Comune di Siracusa, N.C.E.U. fg. 167
p.lla 6051, sub 3, via V. Mirabella, 23/M, P.T.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



IMMOBILE "1A"

Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L'immobile, oggetto di accertamento, è costituito da un appartamento a P.T., nello specifico un monolocale, sito nel Comune di Siracusa, via V. Mirabella n. 23/M; è ubicato all'interno di un cortile di un palazzo storico, con ingresso sulla predetta via, su cui si affacciano diverse unità immobiliari.



Foto 1 – Appartamento "1A" – Ingresso al cortile interno,
su cui si affaccia l'unità immobiliare in oggetto





Foto 2 – Appartamento “1A” – Ingresso all’appartamento

Il fabbricato è costituito da n. 1 unità catastale individuata nel NCEU del Comune di Siracusa, al fg. 167 p.lla 6051, sub 3, via V. Mirabella, 23/M, P.T., cat. A/4, cl. 4, vani 2,5, rendita €. 135, 57 (“ALLEGATO n. 1”).





Foto 3 – Appartamento “1A” – Ingresso

Al suo interno, il monolocale ,a P.T., ha una camera da letto, un cucinino ed un bagno.

Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni

L'area, interessata all'immobile in oggetto, ricade nel centro storico di Ortigia, della città di Siracusa, nel P.P.O. dello stesso Comune; l'unità immobiliare rientra, nello specifico, all'interno del quartiere della “Graziella”. Essa è parte di un edificio multipiano plurifamiliare, con un solo prospetto sul cortile interno e due in aderenza, facenti parte della stessa unità strutturale.



Quesito c) – Stato di possesso dei beni

Con l'atto di compravendita del 23/04/2004 ("ALLEGATO n. 49"), repertorio n° 92664, raccolta n° 21288, redatto dal Notaio Bellucci Angelo con sede in Siracusa, registrato a Siracusa il 26/04/2004 al n° 1752, il sig. [REDACTED]

[REDACTED] acquista da [REDACTED]
[REDACTED] la proprietà per 1/1 dell'appartamento in Siracusa, via Mirabella 23/M, a P.T., censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa, al foglio 172, p.lla 601 sub 3 ("ALLEGATO n. 10", dalla cui soppressione è stata generata la p.lla in oggetto censita al fg. 167 p.lla 6051 sub 3).

Con l'atto di compravendita del 06/05/2009 ("ALLEGATO n. 51"), repertorio n° 3011, raccolta n° 2261, redatto dal Notaio Guarino Nicola con sede in Siracusa, registrato a Noto il 18/05/2009 al n° 1179, il [REDACTED]

[REDACTED] la proprietà per 1/1 dell'appartamento in Siracusa, via Mirabella 23/M, a P.T., censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa, al foglio 172, p.lla 601 sub 3 ("ALLEGATO n. 10", dalla cui soppressione è stata generata la p.lla in oggetto censita al fg. 167 p.lla 6051 sub 3).

L'appartamento, alla data del sopralluogo del 14/01/2016, risulta abitato e, per esso, non è stato fornito alcun contratto di locazione in quanto, come riferito [REDACTED] e sottoscritto nel verbale di sopralluogo n. 1 ("ALLEGATO n. 72"), vengono stipulati contratti ad uso transitorio.

Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile ("ALLEGATI n. 31-35"), per l'unità immobiliare "1A" sono risultate le seguenti formalità:

I. NOTA DI TRASCRIZIONE del 16/07/2013 ("ALLEGATO n. 32")

Registro Particolare: n. 8525

Registro Generale: n. 11030

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 1384 del 18/06/2013

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili



II. NOTA DI TRASCRIZIONE del 19/12/2013 ("ALLEGATO n. 33")

Registro Particolare: n. 2507

Registro Generale: n. 18912

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013

Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni

III. NOTA DI TRASCRIZIONE del 17/02/2014 ("ALLEGATO n. 34")

Registro Particolare: n. 284

Registro Generale: n. 2010

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013

Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni

IV. NOTA DI TRASCRIZIONE del 26/02/2014 ("ALLEGATO n. 35")

Registro Particolare: n. 367

Registro Generale: n. 2554

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013

Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni

L'unità immobiliare "1A", in merito ai vincoli di carattere storico-artistico, eventuali diritti demaniali, ecc., ricade in:

- zona classificata sismica ai sensi della L.64/74;
- zona sottoposta a vincolo, ai sensi del D.L. 490 art. 146 del 29/10/1999;
- zona sottoposta a vincolo relativo D.P.R. 625 s.g. dell'11/04/1968 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 25 del 25/05/1968 (verbale n. 26 del 03/06/1963) di cui a quanto disposto all'art. 1 della L. 1497/39;
- zona sottoposta a vincolo relativo al D.A. n. 2340 del 30/09/1988;
- zona sottoposta a vincolo relativo all'art. 55 della L.R. 71/78;
- zona sottoposta a vincoli di cui all'art. 2 comma 44 della L. 662/96 del 23/12/1996;



- zona sottoposta a vincolo di inedificabilità di cui all'art. 33 della L. n. 47 del 28/02/1985 e dell'art. 23 della L.R. n. 37 del 10/08/1985.

Quesito e) – Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria

Con lettera del 11/01/2016 (“ALLEGATO n. 62”), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Centro Storico del Comune di Siracusa, sono state richieste al Comune di Siracusa informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo gli immobili ed eventuali vincoli gravanti su di essi; per gli immobili, se siano stati rilasciati dall'Ente “Concessioni e/o Licenze Edilizie”, “Certificati di Abitabilità e/o Agibilità”, con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui i suddetti fabbricati fossero costruzioni abusive o comprendenti, in parte, opere abusive, se siano state presentate per gli stessi immobili richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia dei Certificati di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciati; è stato richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la loro sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte, relativamente agli immobili.

E' stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visure storiche degli immobili;
- planimetrie catastali;
- “Nomina” a C.T.U. della sottoscritta.

Con lettera del 28/01/2016 prot. n. 361 (“ALLEGATO n. 66”), consegnata brevi manu alla sottoscritta, l'Ufficio Tecnico - Settore Centro Storico del Comune di Siracusa rispondeva alla nota della CTU, allegando alla presente i seguenti elaborati:

- “Pratica Edilizia n° 78/Soc”, relativa all'istanza di Concessione in Sanatoria, ai sensi della L. 326/03, per la realizzazione di miniappartamenti all'interno dell'immobile sito in Siracusa, via V. Mirabella 23 (“ALLEGATO n. 67”).

Dal confronto tra gli elaborati consegnati dal Comune di Siracusa al C.T.U. (“ALLEGATI n. 63-67”), le visure catastali storiche (“ALLEGATI n. 1-22”) e le planimetrie catastali (“ALLEGATI n. 23-30”)

Premesso che:

- in data 10/12/2004 prot. n. 17621, viene presentata dalla società [REDACTED] un'istanza di C.E. in sanatoria, con allegato elaborato grafico, riguardante la realizzazione di restauro e risanamento conservativo dell'immobile sito in Siracusa, via V. Mirabella 23, nonché la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo, 1 ad uso deposito, Prat. Ed. n° 78/Soc ("ALLEGATO n. 67");
- in data 15/03/2005 prot n. 2977, la pratica viene integrata con nuovo elaborato grafico, riguardante sempre la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo (mini appartamenti), 1 ad uso deposito ("ALLEGATO n. 67");
- in data 29/04/2005 prot. gen. n. 43548, l'U.T.C. di Siracusa richiede all'ufficio Centro Storico di Ortigia, ai sensi dell'art. 32 della L.N. 47/85, il parere di competenza, in merito all'abuso realizzato, facendo presente che *"per l'aspetto urbanistico non vi sono motivi ostativi al rilascio della C.E. in sanatoria per le opere per le quali la Ditta ha avanzato istanza"* ("ALLEGATO n. 67");
- nello specifico, l'appartamento in oggetto è un monolocale, ubicato al P.T., con accesso diretto dal cortile interno;
- alla data del 28/01/2016, l'Ufficio Centro Storico fa presente che la pratica è ancora in fase di istruttoria, in quanto mancano i pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario ("ALLEGATO n. 66");
- dal sopralluogo effettuato in data 14/01/2016 è emerso che l'immobile è conforme alla planimetria dell'elaborato grafico d'integrazione del 15/03/2005 prot n. 2977;

la sottoscritta CTU pensa che

- a) l'immobile potrebbe essere regolarizzato a meno dei pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario;
- b) l'unità immobiliare risulta essere priva del certificato di abitabilità/agibilità;
- c) la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 23"), non corrisponde esattamente allo stato di fatto ("ALLEGATO n. 69").

Ciò posto, occorre, pertanto, portare a compimento la pratica urbanistica nonché depositare la planimetria corretta al Catasto; le variazioni, urbanistiche e catastali, sopra riportate possono essere regolarizzate, tranne quelle della valutazione delle spese tecniche necessarie alla messa in regola dell'immobile, spese da detrarre nella valutazione dell'edificio.

In sede di stima dell'immobile la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell'immobile l'importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato.



Quesito f) – Descrizione analitica dell’immobile “1A”

Ubicazione: l’appartamento, a P.T., è ubicato all’interno di un cortile di un palazzo storico di via Mirabella al n. 23, su cui si affacciano diverse unità immobiliari;

Esposizione: il prospetto è esposto ad ovest;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Foto 4 – Appartamento 1A – Interno

Tipologia: edificio multipiano plurifamiliare. Trattasi di appartamento monovano, con un solo prospetto sul cortile interno e due in aderenza, facenti parte della stessa unità strutturale;

Composizione interna: è costituito da una camera, un cucinino, un bagno;

Altezza interna utile: è pari per la camera a ml 2.85, per il cucinino l’altezza media è ml 3.24, per il bagno l’altezza è ml 2.47;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 5 – Appartamento 1A
– Cucinino



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 6 – Appartamento 1A
– Antibagno

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Caratteristiche strutturali: struttura portante in muratura calcarea;

Copertura: piana, controsoffittatura in cartongesso;

Intonaci: la camera ha un rivestimento alle pareti in pietra per interni, mentre la cucina ed il bagno in ceramica per un'altezza di circa ml 2.20;

Pavimenti: dappertutto in ceramica, i gradini interni sono rivestiti in cotto;



Foto 7 – Appartamento 1A – Antibagno

Infissi esterni: in legno;

Infissi interni: in parte in legno ed in parte in alluminio;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: in parte sottotraccia (acqua fredda) ed in parte fuori traccia (acqua calda);

Impianto termico: impianto a pompa di calore, con n. 1 unità esterna collocata nella camera;



Stato di manutenzione: i locali si trovano allo stato attuale in buone condizioni di manutenzione e conservazione; gli infissi sono in buono stato, le pareti sono prive di umidità; anche le pavimentazioni non presentano tracce di deterioramento.



Foto 8 – Appartamento 1A – Bagno

Nella tabella appresso riportata si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile; esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di [REDACTED] "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori", edita da Buffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 mq di superficie utile, il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile ed il costo del terreno di pertinenza può ritenersi pari al 5% del costo di 1 mq di superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 1/3 per balconi, terrazzi, e pari a 0,05 per le aree di pertinenza



ecc.; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

<u>APPARTAMENTO "1A"</u>	<u>SUP. NETTA(mq)</u>	<u>COEFF.</u>	<u>SUP. EQUIV.(mq)</u>
P.T. - camera	20,16	1,00	20,16
P.T. - cucinino	4,48	1,00	4,48
P.T. - bagno	6,06	1,00	6,06
Superficie equivalente di calcolo = S_{1A} =			Mq 30,70

Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze

L'immobile non risulta avere dotazioni e /o pertinenze.

Quesito h) – Attestazione di Prestazione Energetica

L'immobile è sprovvisto di Attestazione di Prestazione Energetica; pertanto, la sottoscritta ha provveduto a redigerlo, inviando telematicamente al CEFA (Catasto Energetico FAbbricati) l'APE n° 01/2016 del 06/04/2016 ("ALLEGATO n. 81").

Quesito i) – Valutazione dell'immobile "1A"

La valutazione del nostro immobile viene eseguita utilizzando due metodologie di stima diversificate; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con V_{1AA} e V_{1AB} , si ricava la stima V_{1AI} del fabbricato "1A" come media dei due importi calcolati, valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie.

La stima effettiva del fabbricato "1A", V_{1A} , si ottiene per differenza tra il valore economico e l'importo delle detrazioni D_A , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per il rilascio della C.E. in sanatoria (D_{A-U}), per la richiesta ed ottenimento del Certificato di abitabilità/agibilità (D_{A-A}) e per l'inserimento della planimetria corretta del fabbricato nel NCEU del Comune di Siracusa (D_{A-UTE}). I metodi di valutazione utilizzati sono quello di "Stima per confronto" e quello di "Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti".

Metodo di confronto

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel territorio di Siracusa.



L'immobile di confronto, ai fini della stima del fabbricato "1A", risulta essere un'unità immobiliare a destinazione residenziale, a P.T., internamente dotata di un disimpegno di mq 3,75, una camera di mq 14,83, una cucina di mq 4,80, un soggiorno di mq 9,88, un bagno di mq 6,12 ed una veranda di mq 5,20. Il fabbricato risulta rifinito esternamente ed internamente, trovandosi, pertanto, in condizioni simili a quelle dell'immobile oggetto di stima. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 58.000,00. Andiamo a calcolare la superficie equivalente del fabbricato di confronto data dalla somma della superficie utile del disimpegno, delle due camere, della cucina, del soggiorno, del bagno; della superficie non residenziale della veranda, superficie ridotta al 60%. La superficie equivalente acquistata è data dalla somma di mq $(3,75+14,83+4,80+9,88+6,12+5,20*0,60)$, pari a 42,50 mq; il rapporto $58.000,00/42,50$, pari a 1.364,71 €/mq, ci dà il valore unitario di stima P_{1AA} del nostro fabbricato "1A"

$$P_{1AA} = 1.364,71 \text{ €/mq.}$$

Avendo calcolato nell'esplicazione del quesito f) la superficie equivalente del fabbricato "1A", a questo punto possiamo calcolarci il valore economico V_{1AA} del fabbricato "1A" come prodotto del prezzo unitario P_{1AA} per la superficie equivalente S_{1A} di esso, cioè

$$V_{1AA} = P_{1AA} \times S_{1A} = € (1.364,71 \times 30,70) = € 41.896,60$$

Metodo di stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dal fabbricato;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- riduzione per vetustà dell'immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V)

La capitalizzazione V del reddito netto medio annuo sarà dato da

$$V = ((R-S)/r)$$

Considerando:

il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad €. 4.200,00, le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 2% di R, le perdite per sfitti ed insolvibilità pari all'incirca al 2% di R, la quota



annua di ammortamento pari all'incirca del 4% di R, le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'3% di R, la quota di svalutazione D dell'immobile per vetustà pari a circa il 15% del valore di stima; si avrà a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = \text{€. } 4.200,00$$

una spesa media annua pari all'incirca al 11% di R, cioè

$$S = 11\% \text{ di €. } 4.200,00 = \text{€. } 462,00$$

e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di

$r = 0,072$, avremo il valore della capitalizzazione V del reddito netto medio annuo, pari a

$$V = (R - S) / r = (4.200,00 - 462,00) / 0,072 = \text{€. } 51.916,67$$

La riduzione per vetustà è pari

$$D = 15\% \text{ di } V = 15\% \text{ di €. } 51.916,67 = \text{€. } 7.787,50$$

Avremo il valore

$$V_{1AB} = \text{€}(51.916,67 - 7.787,50) = \text{€. } 44.129,17$$

Stima del fabbricato "1A"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima V_{1A1} del fabbricato, come se esso fosse perfettamente regolare dal punto di vista urbanistico e catastale, come media tra V_{1AA} e V_{1AB} , cioè

$$V_{1A1} = (V_{1AA} + V_{1AB}) / 2 = \text{€. } (41.896,60 + 44.129,17) / 2 = \text{€. } 43.012,88$$

Calcolato, quindi, il valore V_{1A1} dell'immobile, la stima definitiva del fabbricato "1A", V_{1A} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{1A1} e l'importo delle detrazioni D_A , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per il rilascio della C.E. in sanatoria (D_{A-U}), per la richiesta ed ottenimento del Certificato di abitabilità/agibilità (D_{A-A}) e per l'inserimento della planimetria corretta del fabbricato nel NCEU del Comune di Siracusa (D_{A-UTE})

$$V_{1A} = V_{1A1} - D_A$$

$$D_A = D_{A-U} + D_{A-A} + D_{A-UTE}$$

$$D_{A-U} = \text{€. } 1.000,00$$

$$D_{A-A} = \text{€. } 1.000,00$$

$$D_{A-UTE} = \text{€. } 700,00$$

$$D_A = \text{€} (1.000 + 1.000,00 + 700,00) = \text{€. } 2.700,00$$

$$V_{1A} = V_{1A1} - D_A = \text{€} (43.012,88 - 2.700,00) = \text{€. } 40.312,88$$



Stima dell'immobile "1A"

$V_{1A} =$	€. 40.312,88
------------	--------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito j) – Valutazione quota indivisa

La società [REDACTED] è proprietaria dell'immobile per l'intero del valore calcolato, cioè

$$V_{1AC} = 100\% \text{ di } V_{1A} = 100\% \text{ di } €. 43.416,58 = €. 43.416,58$$

Stima quota Casarettusa S.r.l.

$V_{1AC} =$	€. 40.312,88
-------------	--------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta CTU conclude che:

1. l'immobile, oggetto di pignoramento, corrisponde alla piena proprietà di un appartamento, nello specifico un monolocale, a P.T., sito in Siracusa, via V. Mirabella 23/M, censito attualmente al NCEU del Comune di Siracusa, al fg. 167 p.lla 6051 sub 3, cat. A/4, cl. 4, vani 2,5, rendita €. 135, 57 ("ALLEGATO 1"), di proprietà, per la quota di 1/1, del debitore [REDACTED];
2. attualmente, il bene risulta occupato;
3. per l'unità immobiliare 1A in oggetto è stata presentata un'istanza di C.E. in sanatoria ai sensi della L. 326/03 ("ALLEGATO 67"); l'immobile potrebbe essere regolarizzato a meno dei pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario; esso risulta essere privo del certificato di abitabilità/agibilità; la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 23"), non corrisponde esattamente allo stato di fatto ("ALLEGATO n. 69");
4. il bene si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione;
5. l'immobile non risulta avere pertinenze;
6. in base alle indagini effettuate ed al conseguente quadro mercantile di valutazione all'estito, e fatte tutte le dovute considerazioni e correzioni, il più probabile valore medio di mercato del bene pignorato, al netto di tutti gli oneri gravanti sul bene, si stima pari ad €. 40.312,88 e la quota di 1/1 del detto immobile si stima pari ad €. 40.312,88.



FASCICOLETTO n. 2

LOTTO FUNZIONALE n. 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile "2A": Appartamento sito nel Comune di Siracusa, N.C.E.U. fg. 167
p.lla 6051, sub 9, via V. Mirabella, 23/F, I P.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IMMOBILE "2A"

Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L'immobile, oggetto di accertamento, è costituito da un appartamento a I P., sito nel Comune di Siracusa, via V. Mirabella n. 23/F; fa parte di un'unità strutturale, ubicata all'interno di un cortile di un palazzo storico, con ingresso sulla predetta via, su cui si affacciano diverse unità immobiliari.



Foto 1 – Appartamento "2A" – Ingresso al cortile interno,
su cui si affaccia l'unità immobiliare in oggetto





Foto 2 – Appartamento “2A” – Ingresso-vano scala
dell’unità strutturale, da cui si accede all’appartamento a I P

Il fabbricato è costituito da n. 1 unità catastale individuata nel NCEU del Comune di Siracusa, al fg. 167 p.lla 6051, sub 9, via V. Mirabella, 23/F, I P., cat. A/4, cl. 3, vani 4, rendita €. 185,92 (“ALLEGATO n. 2”).





Foto 3 – Appartamento “2A” – Ingresso all’appartamento

Al suo interno, l’appartamento, a I P., ha un disimpegno, due camere, una cucina-soggiorno, un bagno, ed un terrazzino.

Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni

L’area, interessata all’immobile in oggetto, ricade nel centro storico di Ortigia, della città di Siracusa, nel P.P.O. dello stesso Comune; l’unità immobiliare rientra, nello specifico, all’interno del quartiere della “Graziella”. Essa è parte di un edificio multipiano plurifamiliare, con un solo prospetto sul cortile interno e due in aderenza, facenti parte della stessa unità strutturale.



Quesito c) – Stato di possesso dei beni

Con l'atto di compravendita del 23/04/2004 ("ALLEGATO n. 49"), repertorio n° 92664, raccolta n° 21288, redatto dal Notaio Bellucci Angelo con sede in Siracusa, registrato a Siracusa il 26/04/2004 al n° 1752, il sig. [REDACTED], in qualità di Amministratore Unico della società "[REDACTED]"

[REDACTED] la proprietà per 1/1 dell'appartamento in Siracusa, via Mirabella 23/F, a I P., censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa, al foglio 172, p.lla 601 sub 9 ("ALLEGATO n. 11", dalla cui soppressione è stata generata la p.lla in oggetto censita al fg. 167 p.lla 6051 sub 9).

Con l'atto di compravendita del 06/05/2009 ("ALLEGATO n. 51"), repertorio n° 3011, raccolta n° 2261, redatto dal Notaio Guarino Nicola con sede in Siracusa, registrato a Noto il 18/05/2009 al n° 1179, il dott. [REDACTED]

[REDACTED] la proprietà per 1/1 dell'appartamento in Siracusa, via Mirabella 23/F, a I P., censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa, al foglio 172, p.lla 601 sub 9 ("ALLEGATO n. 11", dalla cui soppressione è stata generata la p.lla in oggetto censita al fg. 167 p.lla 6051 sub 9).

L'appartamento, alla data del sopralluogo del 14/01/2016, risulta abitato e, per esso, non è stato fornito alcun contratto di locazione in quanto, come riferito [REDACTED] e sottoscritto nel verbale di sopralluogo n. 1 ("ALLEGATO n. 72"), vengono stipulati contratti ad uso transitorio.

Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile ("ALLEGATI n. 36, 32-35"), per l'unità immobiliare "2A" sono risultate le seguenti formalità:

I. NOTA DI TRASCRIZIONE del 16/07/2013 ("ALLEGATO n. 32")

Registro Particolare: n. 8525

Registro Generale: n. 11030

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 1384 del 18/06/2013

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili



II. NOTA DI TRASCRIZIONE del 19/12/2013 ("ALLEGATO n. 33")

Registro Particolare: n. 2507

Registro Generale: n. 18912

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013

Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni

III. NOTA DI TRASCRIZIONE del 17/02/2014 ("ALLEGATO n. 34")

Registro Particolare: n. 284

Registro Generale: n. 2010

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013

Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni

IV. NOTA DI TRASCRIZIONE del 26/02/2014 ("ALLEGATO n. 35")

Registro Particolare: n. 367

Registro Generale: n. 2554

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013

Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni

L'unità immobiliare "2A", in merito ai vincoli di carattere storico-artistico, eventuali diritti demaniali, ecc., ricade in:

- zona classificata sismica ai sensi della L.64/74;
- zona sottoposta a vincolo, ai sensi del D.L. 490 art. 146 del 29/10/1999;
- zona sottoposta a vincolo relativo D.P.R. 625 s.g. dell'11/04/1968 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 25 del 25/05/1968 (verbale n. 26 del 03/06/1963) di cui a quanto disposto all'art. 1 della L. 1497/39;
- zona sottoposta a vincolo relativo al D.A. n. 2340 del 30/09/1988;
- zona sottoposta a vincolo relativo all'art. 55 della L.R. 71/78;
- zona sottoposta a vincoli di cui all'art. 2 comma 44 della L. 662/96 del 23/12/1996;



- zona sottoposta a vincolo di inedificabilità di cui all'art. 33 della L. n. 47 del 28/02/1985 e dell'art. 23 della L.R. n. 37 del 10/08/1985.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito e) – Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria

Con lettera del 11/01/2016 (“ALLEGATO n. 62”), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Centro Storico del Comune di Siracusa, sono state richieste al Comune di Siracusa informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo gli immobili ed eventuali vincoli gravanti su di essi; per gli immobili, se siano stati rilasciati dall'Ente “Concessioni e/o Licenze Edilizie”, “Certificati di Abitabilità e/o Agibilità”, con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui i suddetti fabbricati fossero costruzioni abusive o comprendenti, in parte, opere abusive, se siano state presentate per gli stessi immobili richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia dei Certificati di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciati; è stato richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la loro sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte, relativamente agli immobili.

E' stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visure storiche degli immobili;
- planimetrie catastali;
- “Nomina” a C.T.U. della sottoscritta.

Con lettera del 28/01/2016 prot. n. 361 (“ALLEGATO n. 66”), consegnata brevi manu alla sottoscritta, l'Ufficio Tecnico - Settore Centro Storico del Comune di Siracusa rispondeva alla nota della CTU, allegando alla presente i seguenti elaborati:

- “Pratica Edilizia n° 78/Soc”, relativa all'istanza di Concessione in Sanatoria, ai sensi della L. 326/03, per la realizzazione di miniappartamenti all'interno dell'immobile sito in Siracusa, via V. Mirabella 23 (“ALLEGATO n. 67”).

Dal confronto tra gli elaborati consegnati dal Comune di Siracusa al C.T.U. (“ALLEGATI n. 63-67”), le visure catastali storiche (“ALLEGATI n. 1-22”) e le planimetrie catastali (“ALLEGATI n. 23-30”)

Aste
Giudiziarie.it
Premesso che:



- in data 10/12/2004 prot. n. 17621, viene presentata dalla società [REDACTED] un'istanza di C.E. in sanatoria, con allegato elaborato grafico, riguardante la realizzazione di restauro e risanamento conservativo dell'immobile sito in Siracusa, via V. Mirabella 23, nonché la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo, 1 ad uso deposito, Prat. Ed. n° 78/Soc ("ALLEGATO n. 67");
- in data 15/03/2005 prot n. 2977, la pratica viene integrata con nuovo elaborato grafico, riguardante sempre la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo (mini appartamenti), 1 ad uso deposito ("ALLEGATO n. 67");
- in data 29/04/2005 prot. gen. n. 43548, l'U.T.C. di Siracusa richiede all'ufficio Centro Storico di Ortigia, ai sensi dell'art. 32 della L.N. 47/85, il parere di competenza, in merito all'abuso realizzato, facendo presente che *"per l'aspetto urbanistico non vi sono motivi ostativi al rilascio della C.E. in sanatoria per le opere per le quali la Ditta ha avanzato istanza"* ("ALLEGATO n. 67");
- nello specifico, l'appartamento in oggetto è ubicato al I P., con accesso dalla scala in pietra, interna al cortile;
- alla data del 28/01/2016, l'Ufficio Centro Storico fa presente che la pratica è ancora in fase di istruttoria, in quanto mancano i pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario ("ALLEGATO n. 66");
- dal sopralluogo effettuato in data 14/01/2016 è emerso che l'immobile è conforme alla planimetria dell'elaborato grafico d'integrazione del 15/03/2005 prot n. 2977;

la sottoscritta CTU pensa che

- a) l'immobile potrebbe essere regolarizzato a meno dei pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario;
- b) l'unità immobiliare risulta essere priva del certificato di abitabilità/agibilità;
- c) la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 24"), non corrisponde esattamente allo stato di fatto ("ALLEGATO n. 70").

Ciò posto, occorre, pertanto, portare a compimento la pratica urbanistica nonché depositare la planimetria corretta al Catasto; le variazioni, urbanistiche e catastali, sopra riportate possono essere regolarizzate, tranne quelle della valutazione delle spese tecniche necessarie alla messa in regola dell'immobile, spese da detrarre nella valutazione dell'edificio.

In sede di stima dell'immobile la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell'immobile l'importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato.



Quesito f) – Descrizione analitica dell'immobile "2A"

Ubicazione: l'appartamento, a I P., è ubicato all'interno di un cortile di un palazzo storico di via Mirabella al n. 23, su cui si affacciano diverse unità immobiliari; da una scala esterna in pietra ad una rampa, si accede all'edificio, la cui scala interna conduce all'unità immobiliare a I P. in oggetto;

Esposizione: il prospetto è esposto ad ovest;



Foto 4 – Appartamento 2A – Interno

Tipologia: edificio multipiano plurifamiliare. Trattasi di appartamento, con un prospetto sul cortile interno, due prospicienti su di un terrazzino, di pertinenza, e gli altri in aderenza, facenti parte della stessa unità strutturale;

Composizione interna: è costituito da due camere, una cucina, un bagno, un disimpegno, oltre un terrazzino;

Altezza interna utile: per il disimpegno e le due camere è pari a ml 3.23, per la cucina l'altezza è ml 3.67, per il bagno è ml 3.54;





Foto 5 – Appartamento 2A – Camera L1



Foto 6 – Appartamento 2A – Cucina



Caratteristiche strutturali: struttura portante in muratura calcarea;

Copertura: piana;

Scale interne: in marmo;

Intonaci: nel disimpegno rivestimento in pietra per interni per un'altezza di ml 1.50 e, per la parte rimanente, intonaco di tipo civile, nel bagno rivestimento in ceramica per un'altezza di circa ml 2.00, mentre nel resto dell'appartamento solamente intonaco di tipo civile;

Pavimenti: dappertutto in ceramica, i gradini interni sono rivestiti in cotto;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 7 – Appartamento 2A – Disimpegno

Infissi esterni: in legno;

Infissi interni: in legno, tranne la porta in alluminio che dà sul terrazzino;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: in parte sottotraccia (acqua fredda) ed in parte fuori traccia (acqua calda);

Impianto termico: impianto a pompa di calore, con n. 2 unità esterne collocate nel disimpegno e nella cucina;



Stato di manutenzione: i locali si trovano allo stato attuale in buone condizioni di manutenzione e conservazione; gli infissi sono in buono stato, le pareti sono prive di umidità; anche le pavimentazioni non presentano tracce di deterioramento.



Foto 8 – Appartamento 2A – Bagno

Nella tabella appresso riportata si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile; esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di [REDACTED] "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori", edita da Buffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 mq di superficie utile, il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile ed il costo del terreno di pertinenza può ritenersi pari al 5% del costo di 1 mq di superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 1/3 per balconi, terrazzi, e pari a 0,05 per le aree di pertinenza



ecc.; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

Nel caso in esame, il vano scala, comune ad altre unità immobiliari, va calcolato in proporzione alla superficie delle stesse; nello specifico, per l'appartamento 4A esso è pari al 25% della sua superficie totale

APPARTAMENTO "2A"	SUP. NETTA(mq)	COEFF.	SUP. EQUIV.(mq)
Vano scala comune = 25% di 10,30	2,58	0,60	1,55
I P. - disimpegno	11,18	1,00	11,18
I P. - camera L ₁	7,97	1,00	7,97
I P. - camera L ₂	12,98	1,00	12,98
I P. - cucina	17,64	1,00	17,64
I P. - bagno	4,99	1,00	4,99
I P. - terrazzino	5,71	0,33	1,88
Superficie equivalente di calcolo = S_{2A} =			Mq 58,19

Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze

L'immobile risulta avere le seguenti dotazioni condominiali: in particolare, la proporzionale quota di comproprietà millesimale:

- del vano scala.

Quesito h) – Attestazione di Prestazione Energetica

L'immobile è sprovvisto di Attestazione di Prestazione Energetica; pertanto, la sottoscritta ha provveduto a redigerlo, inviando telematicamente al CEFA (Catasto Energetico FAbbricati) l'APE n° 02/2016 del 06/04/2016 ("ALLEGATO n. 82").

Quesito i) – Valutazione dell'immobile "2A"

La valutazione del nostro immobile viene eseguita utilizzando due metodologie di stima diversificate; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con V_{2AA} e V_{2AB}, si ricava la stima V_{2AI} del fabbricato "2A" come media dei due importi calcolati, valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie.

La stima effettiva del fabbricato "2A", V_{2A}, si ottiene per differenza tra il valore economico e l'importo delle detrazioni D_A, consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per il rilascio della C.E. in sanatoria (D_{A-U}), per la richiesta ed ottenimento del Certificato di



abitabilità/agibilità (D_{A-A}) e per l'inserimento della planimetria corretta del fabbricato nel NCEU del Comune di Siracusa (D_{A-UTE}). I metodi di valutazione utilizzati sono quello di "Stima per confronto" e quello di "Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti".

Metodo di confronto

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel territorio di Siracusa.

L'immobile di confronto, ai fini della stima del fabbricato "2A", risulta essere un'unità immobiliare a destinazione residenziale, a P.T. e I.P., internamente dotata di un living di mq 15,42, una cucina di mq 9,81, un disimpegno di mq 4,17, tre camere rispettivamente di mq 10,23, mq 9,68, mq 14,75, due bagni rispettivamente di mq 5,66 e mq 4,39 ed una veranda di mq 9,58. Il fabbricato risulta rifinito esternamente ed internamente, trovandosi, pertanto, in condizioni simili a quelle dell'immobile oggetto di stima. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 118.000,00. Andiamo a calcolare la superficie equivalente del fabbricato di confronto data dalla somma della superficie utile del living, della cucina, del disimpegno, delle tre camere e dei due bagni; della superficie non residenziale della veranda, superficie ridotta al 60%. La superficie equivalente acquistata è data dalla somma di mq $(15,42+9,81+4,17+10,23+9,68+14,75+5,66+4,39+9,58*0,60)$, pari a 79,86 mq; il rapporto $118.000,00/79,86$, pari a 1.477,59 €/mq, ci dà il valore unitario di stima P_{2AA} del nostro fabbricato "2A"

$$P_{2AA} = 1.477,59 \text{ €/mq.}$$

Avendo calcolato nell'esplicazione del quesito f) la superficie equivalente del fabbricato "2A", a questo punto possiamo calcolarci il valore economico V_{2AA} del fabbricato "2A" come prodotto del prezzo unitario P_{2AA} per la superficie equivalente S_{2A} di esso, cioè

$$V_{2AA} = P_{2AA} \times S_{2A} = € (1.477,59 \times 58,19) = € 85.980,96$$

Metodo di stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dal fabbricato;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- riduzione per vetustà dell'immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V)



La capitalizzazione V del reddito netto medio annuo sarà dato da

$$V = ((R-S)/r)$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Considerando:

il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad €. 5.400,00, le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 4% di R, le perdite per sfitti ed insolvibilità pari all'incirca al 4% di R, la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 3% di R, le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'3% di R, la quota di svalutazione D dell'immobile per vetustà pari a circa il 15% del valore di stima; si avrà a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = \text{€} . 5.400,00$$

una spesa media annua pari all'incirca al 14% di R, cioè

$$S = 14\% \text{ di } \text{€} . 5.400,00 = \text{€} . 756,00$$

e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di

$r = 0,045$, avremo il valore della capitalizzazione V del reddito netto medio annuo, pari a

$$V = (R-S)/r = (5.400,00 - 756,00)/0,045 = \text{€} . 103.200,00$$

La riduzione per vetustà è pari

$$D = 15\% \text{ di } V = 15\% \text{ di } \text{€} . 103.200,00 = \text{€} . 15.480,00$$

Avremo il valore

$$V_{2AB} = \text{€}(103.200,00 - 15.480,00) = \text{€} . 87.720,00$$

Stima del fabbricato "2A"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima V_{2A1} del fabbricato, come se esso fosse perfettamente regolare dal punto di vista urbanistico e catastale, come media tra V_{2AA} e V_{2AB} , cioè

$$V_{2A1} = (V_{2AA} + V_{2AB})/2 = \text{€} . (85.980,96 + 87.720,00)/2 = \text{€} . 86.850,48$$

Calcolato, quindi, il valore V_{2A1} dell'immobile, la stima definitiva del fabbricato "2A", V_{2A} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{2A1} e l'importo delle detrazioni D_A , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per il rilascio della C.E. in sanatoria (D_{A-U}), per la richiesta ed ottenimento del Certificato di abitabilità/agibilità (D_{A-A}) e per l'inserimento della planimetria corretta del fabbricato nel NCEU del Comune di Siracusa (D_{A-UTE})

$$V_{2A} = V_{2A1} - D_A$$

$$D_A = D_{A-U} + D_{A-A} + D_{A-UTE}$$



$$D_{A-U} = \text{€}. 1.000,00$$

$$D_{A-A} = \text{€}. 1.000,00$$

$$D_{A-UTE} = \text{€}. 700,00$$

$$D_A = \text{€} (1.000 + 1.000,00 + 700,00) = \text{€}. 2.700,00$$

$$V_{2A} = V_{2A1} - D_A = \text{€} (86.850,48 - 2.700,00) = \text{€}. 84.150,48$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stima dell'immobile "2A"

$V_{2A} =$	€. 84.150,48
------------	---------------------

Quesito j) – Valutazione quota indivisa

La società [REDACTED] è proprietaria dell'immobile per l'intero del valore calcolato, cioè

$$V_{2AC} = 100\% \text{ di } V_{2A} = 100\% \text{ di €}. 84.150,48 = \text{€}. 84.150,48$$

Stima quota [REDACTED]

$V_{2AC} =$	€. 84.150,48
-------------	---------------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta CTU conclude che:

1. l'immobile, oggetto di pignoramento, corrisponde alla piena proprietà di un appartamento, a I P., sito in Siracusa, via V. Mirabella 23/F, censito attualmente al NCEU del Comune di Siracusa, al fg. 167 p.lla 6051 sub 9, cat. A/4, cl. 3, vani 4, rendita €. 185,92 ("ALLEGATO 2"), di proprietà, per la quota di 1/1, del debitore [REDACTED];
2. attualmente, il bene risulta occupato;
3. per l'unità immobiliare 2A in oggetto è stata presentata un'istanza di C.E. in sanatoria ai sensi della L. 326/03 ("ALLEGATO 67"); l'immobile potrebbe essere regolarizzato a meno dei pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario; esso risulta essere privo del certificato di abitabilità/agibilità; la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 24"), non corrisponde esattamente allo stato di fatto ("ALLEGATO n. 70");
4. il bene si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione;
5. l'immobile risulta avere le seguenti dotazioni condominiali: in particolare, la proporzionale quota di proprietà millesimale:
- del vano scala.
6. in base alle indagini effettuate ed al conseguente quadro mercantile di valutazione allestito, e fatte tutte le dovute considerazioni e correzioni, il più probabile valore medio di mercato del bene pignorato, al netto di tutti gli oneri gravanti sul bene, si stima pari ad €. 84.150,48 e la quota di 1/1 del detto immobile si stima pari ad €. 84.150,48.



FASCICOLETTO n. 3

LOTTO FUNZIONALE n. 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile "3A": Deposito sito nel Comune di Siracusa, N.C.E.U. fg. 167 p.lla
5270, sub 1, via V. Mirabella, 23, P.T.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



IMMOBILE "3A"

Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L'immobile, oggetto di accertamento, è costituito da un deposito, a P.T., ubicato all'interno di un cortiletto, su cui si affacciano altre unità immobiliari ed al quale si accede da un altro cortile, cosiddetto "cortile Abela", di un palazzo storico sito nel Comune di Siracusa, via V. Mirabella n.

23.



Foto 1 – Deposito "3A" – Ingresso al cortile interno,
dal quale si accede all'immobile in oggetto





Foto 2 – Deposito “3A” – Accesso al deposito dal cortile interno del palazzo



Foto 3 – Deposito “3A” – Accesso al deposito
dal cortile interno del palazzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Foto 4 – Deposito “3A” – Prospetto che affaccia sul cortiletto

Il fabbricato è costituito da n. 1 unità catastale individuata nel NCEU del Comune di Siracusa, al fg. 167 p.lla 5270, sub 1, via V. Mirabella, 23, P.T., cat. C/3, cl. 2, mq 115, rendita €. 546,41 (“ALLEGATO n. 3”).

Internamente, il deposito ,a P.T., è costituito da due locali, comunicanti da una grande apertura ad arco.

Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni

L'area, interessata all'immobile in oggetto, ricade nel centro storico di Ortigia, della città di Siracusa, nel P.P.O. dello stesso Comune; l'immobile rientra, nello specifico, all'interno del quartiere della “Graziella”. Esso è un fabbricato intercluso, con un solo prospetto sul cortile interno e tre in aderenza.

Quesito c) – Stato di possesso dei beni

Con l'atto di compravendita del 29/04/2004 (“ALLEGATO n. 48”), repertorio n° 92729, raccolta n° 21303, redatto dal Notaio Bellucci Angelo con sede in Siracusa, registrato a Siracusa il

30/04/2004 al n° 1841, il sig. [REDACTED]

[REDACTED] acquista da [REDACTED]
[REDACTED] la proprietà per 1/1 del vano terrano di mq 115 in Siracusa, via Mirabella 23, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa, al foglio 172, p.lla 597 ("ALLEGATO n. 12", dalla cui variazione per modifica identificativo è stata generata, il 19/06/2007, la p.lla in oggetto censita al fg. 167 p.lla 5270 sub 1).

Con scrittura privata – Contratto di locazione ultranovennale – del 30/12/2013 ("ALLEGATO n. 53"), repertorio n° 1062, raccolta n° 816, redatto dal Notaio Di Filippo Francesco con sede in Canicattini Bagni, registrato a Siracusa il 06/01/2014 al n° 67, il [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di Amministratore Unico della società "[REDACTED]" concede in locazione, per la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dal 1° gennaio 2014, alla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED] il compendio immobiliare sito in Siracusa, via Mirabella 23, composto da sei unità immobiliari, e precisamente:

- locale terrano della superficie di mq.115 circa, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 5270 sub 1;
- locale deposito ubicato a piano primo sottostrada e piano terra, della superficie di mq.99 circa, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 14;
- appartamento ubicato a piano terra, interno uno, composto di 3,5 vani catastali, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 15;
- appartamento ubicato a piano primo, interno tre, composto di 2,5 vani catastali, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 16;
- appartamento ubicato a piano terra, interno due, composto di 2 vani catastali, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 17;
- appartamento ubicato a piano terra, composto di 2 vani catastali, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 18.

Il deposito, alla data del sopralluogo del 20/01/2016, viene utilizzato dal sig. [REDACTED], come riferito [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e sottoscritto nel verbale di sopralluogo n. 2 ("ALLEGATO n. 80").

Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile ("ALLEGATI n. 37-39, 32-35"), per l'unità immobiliare "3A" sono risultate le seguenti formalità:



I. NOTA DI ISCRIZIONE del 19/05/2008 ("ALLEGATO n. 38")

Registro Particolare: n. 2299

Registro Generale: n. 11345

Pubblico Ufficiale: Notaio Bellucci Angelo con sede in Siracusa, repertorio n. 110604/25106

Specie: Ipoteca volontaria

Descrizione: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

II. NOTA DI ISCRIZIONE del 25/06/2013 ("ALLEGATO n. 39")

Registro Particolare: n. 1013

Registro Generale: n. 9754

Pubblico Ufficiale: Riscossione Sicilia S.p.A., repertorio n. 6457/2012

Specie: Ipoteca legale

Descrizione: Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73

III. NOTA DI TRASCRIZIONE del 16/07/2013 ("ALLEGATO n. 32")

Registro Particolare: n. 8525

Registro Generale: n. 11030

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 1384 del 18/06/2013

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

IV. NOTA DI TRASCRIZIONE del 19/12/2013 ("ALLEGATO n. 33")

Registro Particolare: n. 2507

Registro Generale: n. 18912

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013

Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni

V. NOTA DI TRASCRIZIONE del 17/02/2014 ("ALLEGATO n. 34")

Registro Particolare: n. 284

Registro Generale: n. 2010

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013



Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VI. NOTA DI TRASCRIZIONE del 26/02/2014 ("ALLEGATO n. 35")

Registro Particolare: n. 367

Registro Generale: n. 2554

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013

Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni

VII. NOTA DI TRASCRIZIONE del 07/01/2014 ("ALLEGATO n. 40")

Registro Particolare: n. 168

Registro Generale: n. 180

Pubblico Ufficiale: Notaio Di Filippo Francesco, repertorio n. 1062/816

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Locazione ultranovennale

L'unità immobiliare "3A", in merito ai vincoli di carattere storico-artistico, eventuali diritti demaniali, ecc., ricade in:

- zona classificata sismica ai sensi della L.64/74;
- zona sottoposta a vincolo, ai sensi del D.L. 490 art. 146 del 29/10/1999;
- zona sottoposta a vincolo relativo D.P.R. 625 s.g. dell'11/04/1968 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 25 del 25/05/1968 (verbale n. 26 del 03/06/1963) di cui a quanto disposto all'art. 1 della L. 1497/39;
- zona sottoposta a vincolo relativo al D.A. n. 2340 del 30/09/1988;
- zona sottoposta a vincolo relativo all'art. 55 della L.R. 71/78;
- zona sottoposta a vincoli di cui all'art. 2 comma 44 della L. 662/96 del 23/12/1996;
- zona sottoposta a vincolo di inedificabilità di cui all'art. 33 della L. n. 47 del 28/02/1985 e dell'art. 23 della L.R. n. 37 del 10/08/1985.

Quesito e) – Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria

Con lettera del 11/01/2016 ("ALLEGATO n. 62"), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Centro Storico del Comune di Siracusa, sono state richieste al Comune di Siracusa informazioni sulla regolarità



edilizia ed urbanistica riguardo gli immobili ed eventuali vincoli gravanti su di essi; per gli immobili, se siano stati rilasciati dall'Ente "Concessioni e/o Licenze Edilizie", "Certificati di Abitabilità e/o Agibilità", con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui i suddetti fabbricati fossero costruzioni abusive o comprendenti, in parte, opere abusive, se siano state presentate per gli stessi immobili richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia dei Certificati di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciati; è stato richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la loro sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte, relativamente agli immobili.

E' stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visure storiche degli immobili;
- planimetrie catastali;
- "Nomina" a C.T.U. della sottoscritta.

Con lettera del 28/01/2016 prot. n. 361 ("ALLEGATO n. 66"), consegnata brevi manu alla sottoscritta, l'Ufficio Tecnico - Settore Centro Storico del Comune di Siracusa rispondeva alla nota della CTU, allegando alla presente i seguenti elaborati:

- "Pratica Edilizia n° 78/Soc", relativa all'istanza di Concessione in Sanatoria, ai sensi della L. 326/03, per la realizzazione di miniappartamenti all'interno dell'immobile sito in Siracusa, via V. Mirabella 23 ("ALLEGATO n. 67").

Dal confronto tra gli elaborati consegnati dal Comune di Siracusa al C.T.U. ("ALLEGATI n. 63-67"), le visure catastali storiche ("ALLEGATI n. 1-22") e le planimetrie catastali ("ALLEGATI n. 23-30")

Premesso che:

- in riferimento alla nota della CTU del 11/01/2016 ("ALLEGATO n. 62"), l'Ufficio Centro Storico non ha risposto in merito all'immobile in oggetto;
- il fabbricato in oggetto, adibito a deposito, è ubicato all'interno di un cortiletto, a cui si accede dal cortile Abela del palazzo di via Mirabella;
- la parte strutturale (murature, solai, coperture) dell'immobile, rilevata durante il sopralluogo del 20/01/2016, appare, visivamente, di epoca non recente, risalente probabilmente ai primi del '900;



la sottoscritta CTU pensa che

- a) l'immobile potrebbe essere regolare ma privo del provvedimento autorizzativo, essendo stato costruito prima del 1967;
- b) l'unità immobiliare risulta essere priva del certificato di abitabilità/agibilità;
- c) la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 25"), corrisponde allo stato di fatto ("ALLEGATO n. 74").

Le variazioni urbanistiche, sopra riportate, possono essere regolarizzate, tranne quelle della valutazione delle spese tecniche necessarie alla messa in regola dell'immobile, spese da detrarre nella valutazione dell'edificio.

In sede di stima dell'immobile la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell'immobile l'importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica del fabbricato.

Quesito f) – Descrizione analitica dell'immobile "3A"

Ubicazione: il fabbricato è ubicato all'interno di un cortiletto, su cui si affacciano altre unità immobiliari ed al quale si accede dal cortile Abela del palazzo di via Mirabella al n. 23;

Esposizione: il prospetto è esposto ad est;



Foto 5 – Deposito 3A – Interno



Tipologia: fabbricato intercluso. Trattasi di deposito, con un solo prospetto sul cortile interno e tre in aderenza;

Composizione interna: è costituito da due locali, comunicanti da una grande apertura ad arco;

Altezza interna utile: l'altezza media è pari a ml 4.35;



Foto 6 – Deposito 3A – Interno



Foto 7 – Deposito 3A – Interno



Caratteristiche strutturali: struttura portante in muratura calcarea;

Copertura: a falda, in legno;

Intonaci: i muri sono allo stato grezzo;

Pavimenti: in battuto di cemento;

Infissi esterni: in alluminio;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 8 – Deposito 3A – Interno

Impianto elettrico: fuori traccia;

Impianto idrico: fuori traccia;

Stato di manutenzione: i locali si trovano allo stato attuale in cattive condizioni di manutenzione e conservazione; le pareti presentano macchie di umidità; la copertura, con travi in legno e canne, presenta un notevole stato di degrado osservabile anche dai diversi squarci e buchi presenti su di essa.

Nella tabella appresso riportata si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile; esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di [REDACTED] "Come si



valutano fabbricati e terreni edificatori”, edita da Buffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 mq di superficie utile, il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile ed il costo del terreno di pertinenza può ritenersi pari al 5% del costo di 1 mq di superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 1/3 per balconi, terrazzi, e pari a 0,05 per le aree di pertinenza ecc.; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

Nel caso in esame, il cortiletto di pertinenza, comune ad altre due unità immobiliari, va calcolato in proporzione alla superficie delle stesse; nello specifico, per l'appartamento 4A esso è pari al 70% della sua superficie totale

<u>DEPOSITO “3A”</u>	<u>SUP. NETTA(mq)</u>	<u>COEFF.</u>	<u>SUP. EQUIV.(mq)</u>
Cortiletto comune = 70% di 82,76	57,93	0,05	2,90
P.T. - deposito	119,48	1,00	119,48
Superficie equivalente di calcolo = S_{3A} =			Mq 122,38

Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze

L'immobile risulta avere quale pertinenza il cortiletto interno.

Quesito h) – Attestazione di Prestazione Energetica

L'immobile è provvisto di Attestazione di Prestazione Energetica n° 15/2013 del 30/12/2013 a firma dell'ing. Guido Papa, ma essa non risulta depositata al CEFA (“ALLEGATO n. 54”).

Quesito i) – Valutazione dell'immobile “3A”

La valutazione del nostro immobile viene eseguita utilizzando due metodologie di stima diversificate; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con V_{3AA} e V_{3AB} , si ricava la stima V_{3AI} del fabbricato “3A” come media dei due importi calcolati, valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie.

La stima effettiva del fabbricato “3A”, V_{3A} , si ottiene per differenza tra il valore economico e l'importo delle detrazioni D_{A-A} , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per la



richiesta ed ottenimento del Certificato di abitabilità/agibilità. I metodi di valutazione utilizzati sono quello di "Stima per confronto" e quello di "Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti".

Metodo di confronto

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel territorio di Siracusa.

L'immobile di confronto, ai fini della stima del fabbricato "3A", risulta essere un magazzino, a P.T., internamente dotato di due locali rispettivamente di mq 19,57, mq 36,11 ed un bagno di mq 3,62. Il fabbricato risulta rifinito esternamente ed internamente, trovandosi, pertanto, in condizioni diverse da quelle dell'immobile oggetto di stima. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 42.000,00. Andiamo a calcolare la superficie equivalente del fabbricato di confronto data dalla somma della superficie utile dei due locali e del bagno. La superficie equivalente acquistata è data dalla somma di mq (19,57+36,11+3,62), pari a 59,30 mq; il rapporto 42.000,00/59,30, pari a 708,26 €/mq, ci dà il valore unitario di stima P_{3AA} del nostro fabbricato "3A"

$$P_{3AA} = 708,26 \text{ €/mq}$$

Avendo calcolato nell'esplicazione del quesito f) la superficie equivalente del fabbricato "3A", a questo punto possiamo calcolarci il valore economico V_{D3AA} del fabbricato "3A" come prodotto del prezzo unitario P_{3AA} per la superficie equivalente S_{3A} di esso, cioè

$$V_{D3AA} = P_{3AA} \times S_{3A} = € (708,26 \times 122,38) = € 86.676,86$$

Considerato che il deposito 3A, oggetto di stima, si trova in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, e, conseguentemente, necessita di interventi migliorativi di restauro edilizio, si applica sul valore di mercato, V_{D3AA} , un deprezzamento, Q_{DEP} , quale sommatoria di tutti gli interventi da effettuarsi sul fabbricato affinché esso risulti rifinito

<u>CATEGORIE DI LAVORI</u>	<u>% DI DEPREZZAMENTO</u> (STRUTTURA IN MURATURA IN ZONA SISMICA)
INTONACI INTERNI	4,5
PAVIMENTI	10,8
RIVESTIMENTI	4,5
IMPIANTO ELETTRICO	3,6
IMPIANTO IDRICO	5,4
Totale % di DEPREZZAMENTO = V_{DEP} =	28,8



$$V_{DEP} = 28,8\%$$

$$V_{D3AA} = \text{€}. 86.676,86$$

$$Q_{DEP} = V_{DEP}(V_{D3AA}) = 28,8\% (86.676,86) = 24.962,94$$

Il valore di stima V_{3AA} è dato da

$$V_{3AA} = V_{D3AA} - Q_{DEP} = 86.676,86 - 24.962,94 = \text{€}. 61.713,92$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Metodo di stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dal fabbricato;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- riduzione per vetustà dell'immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V)

La capitalizzazione V del reddito netto medio annuo sarà dato da

$$V = ((R-S)/r)$$

Considerando:

il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad €.
10.800,00, le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 4% di R, le perdite per sfiti ed insolvibilità pari all'incirca al 3% di R, la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 4% di R, le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'5% di R, la quota di svalutazione D dell'immobile per vetustà pari a circa il 25% del valore di stima; si avrà a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = \text{€}. 10.800,00$$

una spesa media annua pari all'incirca al 16% di R, cioè

$$S = 16\% \text{ di } \text{€}. 10.800,00 = \text{€}. 1.728,00$$

e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di

$r = 0,080$, avremo il valore della capitalizzazione V del reddito netto medio annuo, pari a

$$V = (R-S)/r = (10.800,00 - 1.728,00)/0,080 = \text{€}. 113.400,00$$

La riduzione per vetustà è pari

$$D = 25\% \text{ di } V = 25\% \text{ di } \text{€}. 113.400,00 = \text{€}. 28.350,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Avremo il valore

$$V_{D3AB} = \text{€}(113.400,00 - 28.350,00) = \text{€}. 85.050,00$$

Come precedentemente fatto, si applica il valore di mercato, V_{D3AB} , e, su di esso, la quota di deprezzamento, Q_{DEP} , pari al 28,8 %

$$V_{D3AB} = 85.050,00$$

$$Q_{DEP} = V_{DEP}(V_{D3AB}) = 28,8 \% (85.050,00) = 24.494,40$$

Il valore di stima V_{3AB} è dato da

$$V_{3AB} = V_{D3AB} - Q_{DEP} = 85.050,00 - 24.494,40 = \text{€}. 60.555,60$$

Stima del fabbricato "3A"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima V_{3A1} del fabbricato, come se esso fosse perfettamente regolare dal punto di vista urbanistico, come media tra V_{3AA} e V_{3AB} , cioè

$$V_{3A1} = (V_{3AA} + V_{3AB})/2 = \text{€}. (61.713,92 + 60.555,60)/2 = \text{€}. 61.134,76$$

Calcolato, quindi, il valore V_{3A1} dell'immobile, la stima definitiva del fabbricato "3A", V_{3A} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{3A1} e l'importo delle detrazioni D_{A-A} , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per la richiesta ed ottenimento del Certificato di abitabilità/agibilità (D_{A-A})

$$V_{3A} = V_{3A1} - D_{A-A}$$

$$V_{3A1} = \text{€}. 61.134,76$$

$$D_{A-A} = \text{€}. 1.000,00$$

$$V_{3A} = V_{3A1} - D_A = \text{€} (61.134,76 - 1.000,00) = \text{€}. 60.134,76$$

Stima dell'immobile "3A"

$V_{3A} =$	€. 60.134,76
------------	---------------------

Quesito j) - Valutazione quota indivisa

La società [REDACTED] è proprietaria dell'immobile per l'intero del valore calcolato, cioè



$V_{3AJ} = 100\% \text{ di } V_{3A} = 100\% \text{ di } \text{€. } 60.134,76 = \text{€. } 60.134,76$

Stima quota XXXXXXXXXX

$V_{3AJ} =$	€. 60.134,76
-------------	---------------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta CTU conclude che:

1. l'immobile, oggetto di pignoramento, corrisponde alla piena proprietà di un deposito, a P.T., sito in Siracusa, via V. Mirabella 23, censito attualmente al NCEU del Comune di Siracusa, al fg. 167 p.lla 5270 sub 1, cat. C/3, cl. 2, mq 115, rendita €. 546,41 ("ALLEGATO n. 3"), di proprietà, per la quota di 1/1, del debitore [REDACTED];
2. attualmente, il bene risulta occupato;
3. l'immobile 3A, in oggetto, potrebbe essere regolare ma privo del provvedimento autorizzativo, essendo stato costruito prima del 1967; l'unità immobiliare risulta essere priva del certificato di abitabilità/agibilità; la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 25"), corrisponde allo stato di fatto ("ALLEGATO n. 74");
4. il bene si presenta in cattive condizioni di manutenzione e conservazione;
5. l'immobile risulta avere quale pertinenza il cortiletto interno;
6. in base alle indagini effettuate ed al conseguente quadro mercantile di valutazione allestito, e fatte tutte le dovute considerazioni e correzioni, il più probabile valore medio di mercato del bene pignorato, al netto di tutti gli oneri gravanti sul bene, si stima pari ad €. 60.134,76 e la quota di 1/1 del detto immobile si stima pari ad €. 60.134,76.



FASCICOLETTO n. 4

LOTTO FUNZIONALE n. 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile "4A": Appartamento sito nel Comune di Siracusa, N.C.E.U. fg. 167
p.lla 6051, sub 14, via V. Mirabella 23/N, ronco II di via Resalibera 11,13 P.T. -

S1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



IMMOBILE "4A"

Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L'immobile, oggetto di accertamento, è costituito da un appartamento, a P.S1 - T., facente parte di un'unità strutturale ubicata all'interno di un cortile di un palazzo storico di via Mirabella al n. 23, su cui si affacciano altre unità immobiliari.



Foto 1 – Appartamento "4A" – Ingresso al cortile interno,
dal quale si accede all'immobile in oggetto

Da un portoncino esterno in ferro, si accede all'edificio, al cui interno una scala conduce all'unità immobiliare a P.S1 in oggetto; ad essa si accede, inoltre, dal ronco II di via Resalibera ai nn. 11, 13, risultando, in tal modo, l'appartamento a P.T.





Foto 2 –
Appartamento “4A”
– Accesso all’unità
strutturale di cui fa
parte l’immobile



Foto 3 –
Appartamento “4A”
– Interno all’unità
strutturale di cui fa
parte l’immobile



Il fabbricato è costituito da n. 1 unità catastale individuata nel NCEU del Comune di Siracusa, al fg. 167 p.lla 5270, sub 1, via V. Mirabella, 23, P.T., cat. C/2, cl. 4, mq 99, rendita €. 409,03 ("ALLEGATO n. 4").

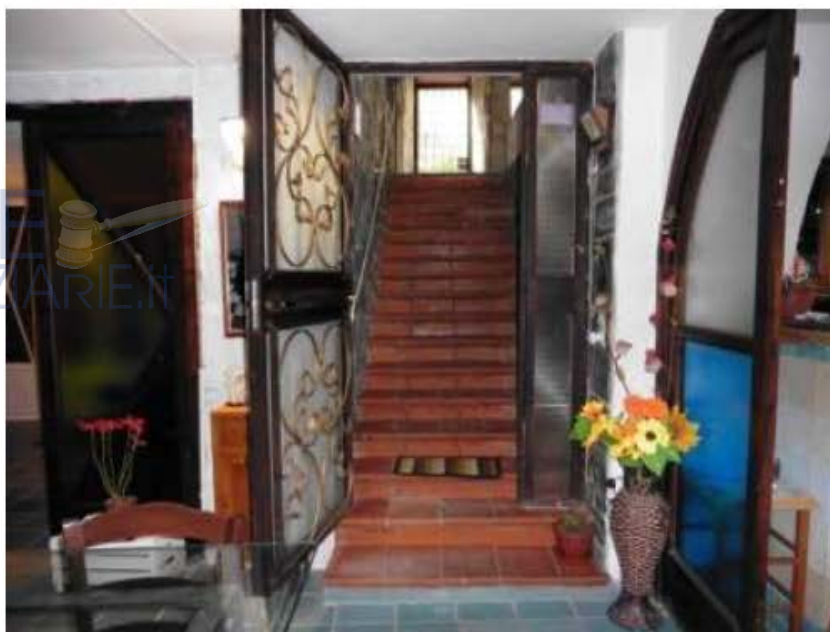


Foto 4 – Appartamento "4A" – Accesso all'appartamento

Al suo interno, a P.S1, è costituito da un soggiorno, una cucina, un bagno, due camere ed un disimpegno.

Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni

L'area, interessata all'immobile in oggetto, ricade nel centro storico di Ortigia, della città di Siracusa, nel P.P.O. dello stesso Comune; l'unità immobiliare rientra, nello specifico, all'interno del quartiere della "Graziella". Essa è parte di un edificio multipiano plurifamiliare, con due prospetti sul ronco e gli altri in aderenza.

Quesito c) – Stato di possesso dei beni

Con l'atto di compravendita del 29/04/2004 ("ALLEGATO n. 48"), repertorio n° 92729, raccolta n° 21303, redatto dal Notaio Bellucci Angelo con sede in Siracusa, registrato a Siracusa il 30/04/2004 al n° 1841, il sig. [REDACTED], in qualità di Amministratore Unico della società "[REDACTED]" acquista da [REDACTED], la proprietà per 1/1 dell'appartamento posto a piano primo sottostrada, piano terra e piano primo, composto di 7,5 vani catastali in Siracusa, via Mirabella 23,



censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa, al foglio 172, mappale 573 sub 3 ("ALLEGATO n. 22", derivato dal mappale 573 sub 1 e 2), mappale 601 sub 8 ("ALLEGATO n. 19", derivato dal mappale 601 sub 7) e mappale 602 sub 4 ("ALLEGATO n. 20", derivato dal mappale 602 sub 1); la soppressione di tali p.lle in data 30/06/2009 genera le p.lle censite al fg.167 p.lle 6051 sub 8 ("ALLEGATO n. 14"), sub 10 ("ALLEGATO n. 15"), sub 11 ("ALLEGATO n. 16"), sub 12 ("ALLEGATO n. 17"), dalle cui soppressioni, in data 07/07/2009, è stata generata la p.lla in oggetto censita al fg. 167 p.la 6051 sub 14).

Con scrittura privata - Contratto di locazione ultranovennale - del 30/12/2013 ("ALLEGATO n. 53"), repertorio n° 1062, raccolta n° 816, redatto dal Notaio Di Filippo Francesco con sede in Canicattini Bagni, registrato a Siracusa il 06/01/2014 al n° 67, il sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED] concede in locazione, per la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dal 1° gennaio 2014, alla sig.ra [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED] il compendio immobiliare sito in Siracusa, via Mirabella 23, composto da sei unità immobiliari, e precisamente:

- locale terrano della superficie di mq.115 circa, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.la 5270 sub 1;
- locale deposito ubicato a piano primo sottostrada e piano terra, della superficie di mq.99 circa, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.la 6051 sub 14;
- appartamento ubicato a piano terra, interno uno, composto di 3,5 vani catastali, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.la 6051 sub 15;
- appartamento ubicato a piano primo, interno tre, composto di 2,5 vani catastali, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.la 6051 sub 16;
- appartamento ubicato a piano terra, interno due, composto di 2 vani catastali, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.la 6051 sub 17;
- appartamento ubicato a piano terra, composto di 2 vani catastali, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.la 6051 sub 18.

L'appartamento, alla data del sopralluogo del 20/01/2016, risulta abitato e, per esso, non è stato fornito alcun contratto di locazione in quanto, come riferito [REDACTED] e sottoscritto nel verbale di sopralluogo n. 2 ("ALLEGATO n. 80"), vengono stipulati contratti ad uso transitorio.



Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile (“ALLEGATI n. 41, 32-35, 40”), per l’unità immobiliare “4A” sono risultate le seguenti formalità:

I. NOTA DI TRASCRIZIONE del 16/07/2013 (“ALLEGATO n. 32”)

Registro Particolare: n. 8525

Registro Generale: n. 11030

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 1384 del 18/06/2013

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

II. NOTA DI TRASCRIZIONE del 19/12/2013 (“ALLEGATO n. 33”)

Registro Particolare: n. 2507

Registro Generale: n. 18912

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013

Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni

III. NOTA DI TRASCRIZIONE del 17/02/2014 (“ALLEGATO n. 34”)

Registro Particolare: n. 284

Registro Generale: n. 2010

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013

Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni

IV. NOTA DI TRASCRIZIONE del 26/02/2014 (“ALLEGATO n. 35”)

Registro Particolare: n. 367

Registro Generale: n. 2554

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013

Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni



V. NOTA DI TRASCRIZIONE del 07/01/2014 ("ALLEGATO n. 40")

Registro Particolare: n. 168

Registro Generale: n. 180

Pubblico Ufficiale: Notaio Di Filippo Francesco, repertorio n. 1062/816

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Locazione ultranovennale

L'unità immobiliare "4A", in merito ai vincoli di carattere storico-artistico, eventuali diritti demaniali, ecc., ricade in:

- zona classificata sismica ai sensi della L.64/74;
- zona sottoposta a vincolo, ai sensi del D.L. 490 art. 146 del 29/10/1999;
- zona sottoposta a vincolo relativo D.P.R. 625 s.g. dell'11/04/1968 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 25 del 25/05/1968 (verbale n. 26 del 03/06/1963) di cui a quanto disposto all'art. 1 della L. 1497/39;
- zona sottoposta a vincolo relativo al D.A. n. 2340 del 30/09/1988;
- zona sottoposta a vincolo relativo all'art. 55 della L.R. 71/78;
- zona sottoposta a vincoli di cui all'art. 2 comma 44 della L. 662/96 del 23/12/1996;
- zona sottoposta a vincolo di inedificabilità di cui all'art. 33 della L. n. 47 del 28/02/1985 e dell'art. 23 della L.R. n. 37 del 10/08/1985.

Quesito e) – Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria

Con lettera del 11/01/2016 ("ALLEGATO n. 62"), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Centro Storico del Comune di Siracusa, sono state richieste al Comune di Siracusa informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo gli immobili ed eventuali vincoli gravanti su di essi; per gli immobili, se siano stati rilasciati dall'Ente "Concessioni e/o Licenze Edilizie", "Certificati di Abitabilità e/o Agibilità", con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui i suddetti fabbricati fossero costruzioni abusive o comprendenti, in parte, opere abusive, se siano state presentate per gli stessi immobili richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia dei Certificati di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciati; è stato richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la loro sanabilità; con la stessa lettera è stato



richiesto anche il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte, relativamente agli immobili.

E' stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visure storiche degli immobili;
- planimetrie catastali;
- "Nomina" a C.T.U. della sottoscritta.

Con lettera del 28/01/2016 prot. n. 361 ("ALLEGATO n. 66"), consegnata brevi manu alla sottoscritta, l'Ufficio Tecnico - Settore Centro Storico del Comune di Siracusa rispondeva alla nota della CTU, allegando alla presente i seguenti elaborati:

- "Pratica Edilizia n° 78/Soc", relativa all'istanza di Concessione in Sanatoria, ai sensi della L. 326/03, per la realizzazione di miniappartamenti all'interno dell'immobile sito in Siracusa, via V. Mirabella 23 ("ALLEGATO n. 67").

Dal confronto tra gli elaborati consegnati dal Comune di Siracusa al C.T.U. ("ALLEGATI n. 63-67"), le visure catastali storiche ("ALLEGATI n. 1-22") e le planimetrie catastali ("ALLEGATI n. 23-30")

Premesso che:

- in data 10/12/2004 prot. n. 17621, viene presentata dalla società [REDACTED] un'istanza di C.E. in sanatoria, con allegato elaborato grafico, riguardante la realizzazione di restauro e risanamento conservativo dell'immobile sito in Siracusa, via V. Mirabella 23, nonché la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo, 1 ad uso deposito, Prat. Ed. n° 78/Soc ("ALLEGATO n. 67");
- in data 15/03/2005 prot. n. 2977, la pratica viene integrata con nuovo elaborato grafico, riguardante sempre la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo (mini appartamenti), 1 ad uso deposito ("ALLEGATO n. 67");
- in data 29/04/2005 prot. gen. n. 43548, l'U.T.C. di Siracusa richiede all'ufficio Centro Storico di Ortigia, ai sensi dell'art. 32 della L.N. 47/85, il parere di competenza, in merito all'abuso realizzato, facendo presente che *"per l'aspetto urbanistico non vi sono motivi ostativi al rilascio della C.E. in sanatoria per le opere per le quali la Ditta ha avanzato istanza"* ("ALLEGATO n. 67");
- nello specifico, trattasi del deposito, ubicato al P. S1-T. di un'unità strutturale, con accesso dal cortile interno del palazzo, a P.T., e dal ronco II di via Resalibera, a P. S1;



- alla data del 28/01/2016, l'Ufficio Centro Storico fa presente che la pratica è ancora in fase di istruttoria, in quanto mancano i pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario ("ALLEGATO n. 66");
- dal sopralluogo effettuato in data 20/01/2016 è emersa, tuttavia, una destinazione d'uso diversa da quella rappresentata nell'elaborato grafico del 15/03/2005 prot n. 2977; l'unità immobiliare è, infatti, adibita ad appartamento e non a deposito, come invece dichiarato nel progetto presentato all'Ufficio Centro Storico. L'immobile non è conforme alla planimetria dell'elaborato grafico d'integrazione del 15/03/2005 prot n. 2977;

la sottoscritta CTU pensa che

- a) l'immobile potrebbe essere regolarizzato solo destinandolo a deposito, in quanto non avente l'altezza minima, prescritta per legge, per le unità immobiliari ad uso abitativo, e previo pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario;
- b) l'unità immobiliare risulta essere priva del certificato di abitabilità/agibilità;
- c) la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 26"), corrisponde allo stato di fatto, a meno di alcune tramezzature interne ("ALLEGATO n. 75").

Le variazioni urbanistiche, sopra riportate, possono essere regolarizzate, tranne quelle della valutazione delle spese tecniche necessarie alla messa in regola dell'immobile, spese da detrarre nella valutazione dell'edificio.

In sede di stima dell'immobile la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell'immobile l'importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica del fabbricato.

Quesito f) – Descrizione analitica dell'immobile "4A"

Ubicazione: l'appartamento è ubicato all'interno di un cortile di un palazzo storico di via Mirabella al n. 23, su cui si affacciano diverse unità immobiliari; da un portoncino esterno in ferro, si accede all'edificio, al cui interno una scala conduce all'unità immobiliare a P.S1 in oggetto; ad essa si accede, inoltre, dal ronco II di via Resalibera ai nn. 11, 13, risultando, in tal modo, l'appartamento a P.T.;

Esposizione: il prospetto è esposto a sud;

Tipologia: edificio multipiano plurifamiliare. Trattasi di appartamento, con due prospetti sul ronco e gli altri in aderenza;

Composizione interna: è costituito da un soggiorno, una cucina, un bagno, due camere ed un disimpegno;



Altezza interna utile: per la cucina, il soggiorno ed il bagno l'altezza è ml 2.44, per il disimpegno e le camere è ml 2.30;



Foto 5 – Appartamento 4A – Soggiorno



Foto 6 – Appartamento 4A – Cucina





Foto 7 – Appartamento 4A – Cucina

Caratteristiche strutturali: struttura portante in muratura calcarea;

Copertura: piana;

Intonaci: in cucina, in soggiorno e nelle camere rivestimento in pietra per interni, successivamente intonacato, inoltre la cucina ed il bagno hanno un rivestimento in ceramica alle pareti per un'altezza di circa ml 2.00;

Pavimenti: dappertutto in ceramica, i gradini interni sono rivestiti in cotto;



Foto 8 – Appartamento 4A – Disimpegno



Infissi esterni: in vetro e ferro;

Infissi interni: in legno;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: in parte sottotraccia (acqua fredda) ed in parte fuori traccia (acqua calda);

Impianto termico: assente;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 9 – Appartamento 4A – Camera da letto



Foto 10 – Appartamento 4A – Camera da letto doppia





Foto 11 – Appartamento 4A – Bagno

Stato di manutenzione: i locali si trovano allo stato attuale in buone condizioni di manutenzione e conservazione; gli infissi sono in buono stato, le pareti sono prive di umidità; anche le pavimentazioni non presentano tracce di deterioramento.

Nella tabella appresso riportata si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile; esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di [REDACTED] "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori", edita da Buffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 mq di superficie utile, il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del



costo sempre della superficie utile ed il costo del terreno di pertinenza può ritenersi pari al 5% del costo di 1 mq di superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 1/3 per balconi, terrazzi, e pari a 0,05 per le aree di pertinenza ecc.; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

Nel caso in esame, il disimpegno, comune alle 4 unità immobiliari, va calcolato in proporzione alla superficie delle stesse; nello specifico, per l'appartamento 4A esso è pari al 45% della sua superficie totale

APPARTAMENTO "4A"	SUP. NETTA(mq)	COEFF.	SUP. EQUIV.(mq)
Disimp. comune = 45% di mq 21,90	9,86	0,60	5,92
P.S1 - Soggiorno	16,11	1,00	16,11
P.S1 - Cucina	18,72	1,00	18,72
P.S1 - Bagno	6,78	1,00	6,78
P.S1 - Disimpegno	10,65	1,00	10,65
P.S1 - Lm	18,51	1,00	18,51
P.S1 - L2	37,21	1,00	37,21
Superficie equivalente di calcolo = S_{4A} =			Mq 113,90

Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze

L'immobile risulta avere le seguenti dotazioni condominiali: in particolare, la proporzionale quota di comproprietà millesimale:

- del disimpegno comune,
- della scala.

Quesito h) – Attestazione di Prestazione Energetica

L'immobile è provvisto di Attestazione di Prestazione Energetica n° 16/2013 del 30/12/2013 a firma dell'ing. Guido Papa, ma essa non risulta depositata al CEFA ("ALLEGATO n. 55").

Quesito i) – Valutazione dell'immobile "4A"

La valutazione del nostro immobile viene eseguita utilizzando due metodologie di stima diversificate; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con V_{4AA} e V_{4AB}, si ricava la stima V_{4AI} del fabbricato "4A" come media dei due importi calcolati, valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie.



La stima effettiva del fabbricato "4A", V_{4A} , si ottiene per differenza tra il valore economico e l'importo delle detrazioni D_A , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per il rilascio della C.E. in sanatoria (D_{A-U}) e per la richiesta ed ottenimento del Certificato di abitabilità/agibilità (D_{A-A}). I metodi di valutazione utilizzati sono quello di "Stima per confronto" e quello di "Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti".

Metodo di confronto

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel territorio di Siracusa.

L'immobile di confronto, ai fini della stima del fabbricato "4A", risulta essere un'unità immobiliare a destinazione residenziale, a P.T., internamente dotata di un salone di mq 21,43, un pranzo-cucina di mq 16,14, un disimpegno di mq 3,77, tre camere rispettivamente di mq 9,65, mq 9,92, mq 15,58, un bagno di mq 6,83. Il fabbricato risulta rifinito esternamente ed internamente, trovandosi, pertanto, in condizioni simili a quelle dell'immobile oggetto di stima. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 90.000,00. Andiamo a calcolare la superficie equivalente del fabbricato di confronto data dalla somma della superficie utile del salone, del pranzo-cucina, del disimpegno, delle tre camere e del bagno. La superficie equivalente acquistata è data dalla somma di mq $(21,43+16,14+3,77+9,65+9,92+15,58+6,83)$, pari a 83,32 mq; il rapporto $90.000,00/83,32$, pari a 1.080,17 €/mq, ci dà il valore unitario di stima P_{4AA} del nostro fabbricato "4A"

$$P_{4AA} = 1.080,17 \text{ €/mq.}$$

Avendo calcolato nell'esplicazione del quesito f) la superficie equivalente del fabbricato "4A", a questo punto possiamo calcolarci il valore economico V_{F3AA} del fabbricato "4A" come prodotto del prezzo unitario P_{4AA} per la superficie equivalente S_{4A} di esso, cioè

$$V_{F4AA} = P_{4AA} \times S_{4A} = € (1.080,17 \times 113,90) = € 123.031,36$$

Considerato che:

- l'appartamento 4A, oggetto di stima, ha un'altezza netta di piano (ml 2,44 per la zona giorno e ml 2,30 per la zona notte) inferiore a quella minima prescritta per legge per le abitazioni di tipo civile;
- l'unità immobiliare risulta accatastata, presso l'UTE di Siracusa, come deposito;

si ritiene, pertanto, opportuno applicare sul valore di mercato, V_{F4AA} , una riduzione pari al 20% del suo valore stesso, R_{VF}

$$V_{F4AA} = € 123.031,36$$

$$R_{VF} = 20\% (V_{F4AA}) = 20\% (123.031,36) = 24.606,27$$



Il valore di stima V_{4AA} è dato da

$$V_{4AA} = V_{F4AA} - R_{VF} = 123.031,36 - 24.606,27 = \text{€} 98.425,09$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Metodo di stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dal fabbricato;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- riduzione per vetustà dell'immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V)

La capitalizzazione V del reddito netto medio annuo sarà dato da

$$V = ((R-S)/r)$$

Considerando:

il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad €. 4.980,00, le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 2% di R, le perdite per sfitti ed insolvibilità pari all'incirca al 5% di R, la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 3% di R, le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'3% di R, la quota di svalutazione D dell'immobile per vetustà pari a circa il 15% del valore di stima; si avrà a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = \text{€} 4.980,00$$

una spesa media annua pari all'incirca al 13% di R, cioè

$$S = 13\% \text{ di } \text{€} 4.980,00 = \text{€} 647,40$$

e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di

$r = 0,031$, avremo il valore della capitalizzazione V del reddito netto medio annuo, pari a

$$V = (R-S)/r = (4.980,00 - 647,40) / 0,031 = \text{€} 139.761,29$$

La riduzione per vetustà è pari

$$D = 15\% \text{ di } V = 15\% \text{ di } \text{€} 139.761,29 = \text{€} 20.964,19$$

Avremo il valore

$$V_{F4AB} = \text{€}(139.761,29 - 20.964,19) = \text{€} 118.797,10$$



Come precedentemente fatto, si applica sul valore di mercato, V_{F4AB} , una riduzione pari al 20% del suo valore stesso, R_{VF}

$$V_{F4AB} = \text{€}. 118.797,10$$

$$R_{VF} = 20\% (V_{F4AB}) = 20\% (118.797,10) = 23.759,42$$

Il valore di stima V_{4AB} è dato da

$$V_{4AB} = V_{F4AB} - R_{VF} = 118.797,10 - 23.759,42 = \text{€}. 95.037,68$$

Stima del fabbricato "4A"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima V_{4A1} del fabbricato, come se esso fosse perfettamente regolare dal punto di vista urbanistico, come media tra V_{4AA} e V_{4AB} , cioè

$$V_{4A1} = (V_{4AA} + V_{4AB})/2 = \text{€}. (98.425,09 + 95.037,68)/2 = \text{€}. 96.731,39$$

Calcolato, quindi, il valore V_{4A1} dell'immobile, la stima definitiva del fabbricato "4A", V_{4A} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{4A1} e l'importo delle detrazioni D_A , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per il rilascio della C.E. in sanatoria (D_{A-U}) e per la richiesta ed ottenimento del Certificato di abitabilità/agibilità (D_{A-A}).

$$V_{4A} = V_{4A1} - D_A$$

$$D_A = D_{A-U} + D_{A-A}$$

$$D_{A-U} = \text{€}. 1.000,00$$

$$D_{A-A} = \text{€}. 1.000,00$$

$$D_A = \text{€} (1.000 + 1.000,00) = \text{€}. 2.000,00$$

$$V_{4A} = V_{4A1} - D_A = \text{€} (96.731,39 - 2.000,00) = \text{€}. 94.731,39$$

Stima dell'immobile "4A"

$V_{4A} =$	€. 94.731,39
------------	---------------------

Quesito j) – Valutazione quota indivisa

La società [REDACTED] è proprietaria dell'immobile per l'intero del valore calcolato, cioè

$$V_{4AJ} = 100\% \text{ di } V_{4A} = 100\% \text{ di } \text{€}. 94.731,39 = \text{€}. 94.731,39$$

Stima quota XXXXXXXXXX

V _{4AJ} =	€. 94.731,39
--------------------	--------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta CTU conclude che:

1. l'immobile, oggetto di pignoramento, corrisponde alla piena proprietà di un appartamento sito in Siracusa, via V. Mirabella 23/N (P.S1) – ronco II di via Resalibera 11,13 (P.T.), censito attualmente al NCEU del Comune di Siracusa, al fg. 167 p.lla 6051 sub 14, cat. C/2, cl. 4, mq 99, rendita €. 409,03 (“ALLEGATO n. 4”), di proprietà, per la quota di 1/1, del debitore [REDACTED];
2. attualmente, il bene risulta occupato;
3. l'immobile 4A potrebbe essere regolarizzato solo destinandolo a deposito, in quanto non avente l'altezza minima, prescritta per legge, per le unità immobiliari ad uso abitativo, e previo pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario; l'unità immobiliare risulta essere priva del certificato di abitabilità/agibilità; la planimetria, depositata all'UTE (“ALLEGATO n. 26”), corrisponde allo stato di fatto, a meno di alcune tramezzature interne (“ALLEGATO n. 75”);
4. il bene si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione;
5. l'immobile risulta avere le seguenti dotazioni condominiali: in particolare, la proporzionale quota di comproprietà millesimale:
 - del disimpegno comune,
 - della scala.
6. in base alle indagini effettuate ed al conseguente quadro mercantile di valutazione allestito, e fatte tutte le dovute considerazioni e correzioni, il più probabile valore medio di mercato del bene pignorato, al netto di tutti gli oneri gravanti sul bene, si stima pari ad €. 94.731,39 e la quota di 1/1 del detto immobile si stima pari ad €. 94.731,39.



FASCICOLETTO n. 5

LOTTO FUNZIONALE n. 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile "5A": Appartamento sito nel Comune di Siracusa, N.C.E.U. fg. 167
p.lla 6051, sub 15, via V. Mirabella 23/N, P.T., int. 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



IMMOBILE "5A"

Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L'immobile, oggetto di accertamento, è costituito da un appartamento, a P.T., facente parte di un'unità strutturale ubicata all'interno di un cortile di un palazzo storico di via Mirabella al n. 23, su cui si affacciano altre unità immobiliari. Da un portoncino esterno in ferro, si accede all'edificio, al cui interno è ubicata l'unità immobiliare a P.T. in oggetto.



Foto 1 – Appartamento "5A" – Ingresso al cortile interno,
dal quale si accede all'immobile in oggetto





Foto 2 –
Appartamento “5A”
– Accesso all’unità
strutturale di cui fa
parte l’immobile



Foto 3 –
Appartamento “5A”
– Interno all’unità
strutturale di cui fa
parte l’immobile



Il fabbricato è costituito da n. 1 unità catastale individuata nel NCEU del Comune di Siracusa, al fg. 167 p.lla 6051, sub 15, via V. Mirabella, 23/N, P.T., int. 1, cat. A/3, cl. 2, vani 3,5, rendita €. 271,14 ("ALLEGATO n. 5").



Foto 4 – Appartamento “5A” – Cortile interno
all’appartamento

Al suo interno, a P.T., è costituito da un disimpegno, una cucina-soggiorno, una camera ed un bagno, oltre un cortile interno all’abitazione.

Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni

L’area, interessata all’immobile in oggetto, ricade nel centro storico di Ortigia, della città di Siracusa, nel P.P.O. dello stesso Comune; l’unità immobiliare rientra, nello specifico, all’interno del quartiere della “Graziella”. Essa è parte di un edificio multipiano plurifamiliare, con due prospetti su di un cortile, di sua pertinenza, e gli altri in aderenza.



Quesito c) – Stato di possesso dei beni

Con l'atto di compravendita del 29/04/2004 ("ALLEGATO n. 48"), repertorio n° 92729, raccolta n° 21303, redatto dal Notaio Bellucci Angelo con sede in Siracusa, registrato a Siracusa il 30/04/2004 al n° 1841, il sig. [REDACTED], in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED], acquista da [REDACTED] la proprietà per 1/1 dell'appartamento posto a piano primo sottostrada, piano terra e piano primo, composto di 7,5 vani catastali in Siracusa, via Mirabella 23, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa, al foglio 172, mappale 573 sub 3 ("ALLEGATO n. 22", derivato dal mappale 573 sub 1 e 2), mappale 601 sub 8 ("ALLEGATO n. 19", derivato dal mappale 601 sub 7) e mappale 602 sub 4 ("ALLEGATO n. 20", derivato dal mappale 602 sub 1); la soppressione di tali p.lle in data 30/06/2009 genera le p.lle censite al fg.167 p.lle 6051 sub 8 ("ALLEGATO n. 14"), sub 10 ("ALLEGATO n. 15"), sub 11 ("ALLEGATO n. 16"), sub 12 ("ALLEGATO n. 17"), dalle cui soppressioni, in data 07/07/2009, è stata generata la p.lla in oggetto censita al fg. 167 p.lla 6051 sub 15).

Con scrittura privata – Contratto di locazione ultranovennale – del 30/12/2013 ("ALLEGATO n. 53"), repertorio n° 1062, raccolta n° 816, redatto dal Notaio Di Filippo Francesco con sede in Canicattini Bagni, registrato a Siracusa il 06/01/2014 al n° 67, il sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED] concede in locazione, per la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dal 1° gennaio 2014, alla sig.ra [REDACTED], in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED] il compendio immobiliare sito in Siracusa, via Mirabella 23, composto da sei unità immobiliari, e precisamente:

- locale terrano della superficie di mq.115 circa, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 5270 sub 1;
- locale deposito ubicato a piano primo sottostrada e piano terra, della superficie di mq.99 circa, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 14;
- appartamento ubicato a piano terra, interno uno, composto di 3,5 vani catastali, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 15;
- appartamento ubicato a piano primo, interno tre, composto di 2,5 vani catastali, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 16;
- appartamento ubicato a piano terra, interno due, composto di 2 vani catastali, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 17;



- appartamento ubicato a piano terra, composto di 2 vani catastali, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 18.

L'appartamento, alla data del sopralluogo del 20/01/2016, risulta abitato e, per esso, non è stato fornito alcun contratto di locazione in quanto, come riferito [REDACTED] e sottoscritto nel verbale di sopralluogo n. 2 ("ALLEGATO n. 80"), vengono stipulati contratti ad uso transitorio.

Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile ("ALLEGATI n. 42, 32-35, 40"), per l'unità immobiliare "5A" sono risultate le seguenti formalità:

I. NOTA DI TRASCRIZIONE del 16/07/2013 ("ALLEGATO n. 32")

Registro Particolare: n. 8525

Registro Generale: n. 11030

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 1384 del 18/06/2013

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

II. NOTA DI TRASCRIZIONE del 19/12/2013 ("ALLEGATO n. 33")

Registro Particolare: n. 2507

Registro Generale: n. 18912

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013

Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni

III. NOTA DI TRASCRIZIONE del 17/02/2014 ("ALLEGATO n. 34")

Registro Particolare: n. 284

Registro Generale: n. 2010

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013

Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni



IV. NOTA DI TRASCRIZIONE del 26/02/2014 ("ALLEGATO n. 35")

Registro Particolare: n. 367

Registro Generale: n. 2554

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013

Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni

V. NOTA DI TRASCRIZIONE del 07/01/2014 ("ALLEGATO n. 40")

Registro Particolare: n. 168

Registro Generale: n. 180

Pubblico Ufficiale: Notaio Di Filippo Francesco, repertorio n. 1062/816

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Locazione ultranovennale

L'unità immobiliare "5A", in merito ai vincoli di carattere storico-artistico, eventuali diritti demaniali, ecc., ricade in:

- zona classificata sismica ai sensi della L.64/74;
- zona sottoposta a vincolo, ai sensi del D.L. 490 art. 146 del 29/10/1999;
- zona sottoposta a vincolo relativo D.P.R. 625 s.g. dell'11/04/1968 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 25 del 25/05/1968 (verbale n. 26 del 03/06/1963) di cui a quanto disposto all'art. 1 della L. 1497/39;
- zona sottoposta a vincolo relativo al D.A. n. 2340 del 30/09/1988;
- zona sottoposta a vincolo relativo all'art. 55 della L.R. 71/78;
- zona sottoposta a vincoli di cui all'art. 2 comma 44 della L. 662/96 del 23/12/1996;
- zona sottoposta a vincolo di inedificabilità di cui all'art. 33 della L. n. 47 del 28/02/1985 e dell'art. 23 della L.R. n. 37 del 10/08/1985.

Quesito e) – Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria

Con lettera del 11/01/2016 ("ALLEGATO n. 62"), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Centro Storico del Comune di Siracusa, sono state richieste al Comune di Siracusa informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo gli immobili ed eventuali vincoli gravanti su di essi; per gli immobili, se siano stati rilasciati dall'Ente "Concessioni e/o Licenze Edilizie", "Certificati di



Abitabilità e/o Agibilità”, con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui i suddetti fabbricati fossero costruzioni abusive o comprendenti, in parte, opere abusive, se siano state presentate per gli stessi immobili richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia dei Certificati di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciati; è stato richiesto, inoltre, che l’Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la loro sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l’elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte, relativamente agli immobili.

E’ stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visure storiche degli immobili;
- planimetrie catastali;
- “Nomina” a C.T.U. della sottoscritta.

Con lettera del 28/01/2016 prot. n. 361 (“**ALLEGATO n. 66**”), consegnata brevi manu alla sottoscritta, l’Ufficio Tecnico - Settore Centro Storico del Comune di Siracusa rispondeva alla nota della CTU, allegando alla presente i seguenti elaborati:

- “Pratica Edilizia n° 78/Soc”, relativa all’istanza di Concessione in Sanatoria, ai sensi della L. 326/03, per la realizzazione di miniappartamenti all’interno dell’immobile sito in Siracusa, via V. Mirabella 23 (“**ALLEGATO n. 67**”).

Dal confronto tra gli elaborati consegnati dal Comune di Siracusa al C.T.U. (“**ALLEGATI n. 63-67**”), le visure catastali storiche (“**ALLEGATI n. 1-22**”) e le planimetrie catastali (“**ALLEGATI n. 23-30**”)

Premesso che:

- in data 10/12/2004 prot. n. 17621, viene presentata dalla società [REDACTED], un’istanza di C.E. in sanatoria, con allegato elaborato grafico, riguardante la realizzazione di restauro e risanamento conservativo dell’immobile sito in Siracusa, via V. Mirabella 23, nonché la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo, 1 ad uso deposito, Prat. Ed. n° 78/Soc (“**ALLEGATO n. 67**”);
- in data 15/03/2005 prot n. 2977, la pratica viene integrata con nuovo elaborato grafico, riguardante sempre la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo (mini appartamenti), 1 ad uso deposito (“**ALLEGATO n. 67**”);



- in data 29/04/2005 prot. gen. n. 43548, l'U.T.C. di Siracusa richiede all'ufficio Centro Storico di Ortigia, ai sensi dell'art. 32 della L.N. 47/85, il parere di competenza, in merito all'abuso realizzato, facendo presente che *"per l'aspetto urbanistico non vi sono motivi ostativi al rilascio della C.E. in sanatoria per le opere per le quali la Ditta ha avanzato istanza"* (**"ALLEGATO n. 67"**);
- nello specifico, l'appartamento in oggetto è ubicato al P.T. di un'unità strutturale, con accesso dal cortile interno del palazzo;
- alla data del 28/01/2016, l'Ufficio Centro Storico fa presente che la pratica è ancora in fase di istruttoria, in quanto mancano i pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario (**"ALLEGATO n. 66"**);
- dal sopralluogo effettuato in data 20/01/2016 è emerso che l'immobile è conforme alla planimetria dell'elaborato grafico d'integrazione del 15/03/2005 prot n. 2977;

la sottoscritta CTU pensa che

- a) l'immobile potrebbe essere regolarizzato a meno dei pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario;
- b) l'unità immobiliare risulta essere priva del certificato di abitabilità/agibilità;
- c) la planimetria, depositata all'UTE (**"ALLEGATO n. 27"**), corrisponde allo stato di fatto (**"ALLEGATO n. 76"**).

Le variazioni urbanistiche, sopra riportate, possono essere regolarizzate, tranne quelle della valutazione delle spese tecniche necessarie alla messa in regola dell'immobile, spese da detrarre nella valutazione dell'edificio.

In sede di stima dell'immobile la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell'immobile l'importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica del fabbricato.

Quesito f) – Descrizione analitica dell'immobile "5A"

Ubicazione: l'appartamento è ubicato all'interno di un cortile di un palazzo storico di via Mirabella al n. 23, su cui si affacciano diverse unità immobiliari; da un portoncino esterno in ferro, si accede all'edificio, al cui interno si sviluppa l'unità immobiliare a P.T., in oggetto;

Esposizione: il prospetto è esposto a sud;

Tipologia: edificio multipiano plurifamiliare. Trattasi di appartamento, con due prospetti su di un cortile, di sua pertinenza, e gli altri in aderenza;



Composizione interna: è costituito da un disimpegno, una cucina-soggiorno, una camera ed un bagno, oltre un cortile interno all'abitazione;

Altezza interna utile: per la cucina-soggiorno e la camera l'altezza è ml 2.64, per il disimpegno ed il bagno è ml 2.60;



Foto 5 – Appartamento 5A – Disimpegno

Caratteristiche strutturali: struttura portante in muratura calcarea;

Copertura: piana;

Intonaci: nella cucina-soggiorno intonaci di tipo civile con strato superficiale di pittura, il bagno ha un rivestimento in ceramica alle pareti per un'altezza di circa ml 2.20;

Pavimenti: dappertutto in ceramica, i gradini interni sono rivestiti in cotto;





Foto 6 – Appartamento 5A – Cucina



Foto 7 – Appartamento 5A – Soggiorn





Foto 8 – Appartamento 5A – Camera da letto

Infissi esterni: in legno;

Infissi interni: in legno;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: in parte sottotraccia (acqua fredda) ed in parte fuori traccia (acqua calda);

Impianto termico: impianto a pompa di calore, con n. 1 unità esterna collocata nella camera;



Foto 9 – Appartamento 5A – Bagno



Stato di manutenzione: i locali si trovano allo stato attuale in buone condizioni di manutenzione e conservazione; gli infissi sono in buono stato, le pareti sono prive di umidità; anche le pavimentazioni non presentano tracce di deterioramento.

Nella tabella appresso riportata si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile; esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di [REDACTED] "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori", edita da Buffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 mq di superficie utile, il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile ed il costo del terreno di pertinenza può ritenersi pari al 5% del costo di 1 mq di superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 1/3 per balconi, terrazzi, e pari a 0,05 per le aree di pertinenza ecc.; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

Nel caso in esame, il disimpegno, comune alle 4 unità immobiliari, va calcolato in proporzione alla superficie delle stesse; nello specifico, per l'appartamento 5A esso è pari al 27% della sua superficie totale

<u>APPARTAMENTO "5A"</u>	<u>SUP. NETTA(mq)</u>	<u>COEFF.</u>	<u>SUP. EQUIV.(mq)</u>
Disimp. comune = 27% di mq 21,90	5,91	0,60	3,55
P.T - Disimpegno	5,85	1,00	5,85
P.T - Cucina - soggiorno	22,75	1,00	22,75
P.T - Camera	14,74	1,00	14,74
P.T - Bagno	4,09	1,00	4,09
P.T - Cortile	9,36	0,05	0,47
Superficie equivalente di calcolo = S_{5A} =			Mq 51,45

Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze

L'immobile risulta avere le seguenti dotazioni condominiali: in particolare, la proporzionale quota di proprietà millesimale:



- del disimpegno comune,
- della scala.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito h) – Attestazione di Prestazione Energetica

L'immobile è provvisto di Attestazione di Prestazione Energetica n° 17/2013 del 30/12/2013 a firma dell'ing. Guido Papa, ma essa non risulta depositata al CEFA ("ALLEGATO n. 56").

Quesito i) – Valutazione dell'immobile "5A"

La valutazione del nostro immobile viene eseguita utilizzando due metodologie di stima diversificate; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con V_{5AA} e V_{5AB} , si ricava la stima V_{5AI} del fabbricato "5A" come media dei due importi calcolati, valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie.

La stima effettiva del fabbricato "5A", V_{5A} , si ottiene per differenza tra il valore economico e l'importo delle detrazioni D_A , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per il rilascio della C.E. in sanatoria (D_{A-U}) e per la richiesta ed ottenimento del Certificato di abitabilità/agibilità (D_{A-A}). I metodi di valutazione utilizzati sono quello di "Stima per confronto" e quello di "Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti".

Metodo di confronto

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel territorio di Siracusa.

L'immobile di confronto, ai fini della stima del fabbricato "5A", risulta essere un'unità immobiliare a destinazione residenziale, a P.T., internamente dotata di un salone di mq 18,85, un disimpegno di mq 4,97, una cucina di mq 13,46, una lavanderia di mq 3,78, due camere rispettivamente di mq 10,22, mq 9,91, un bagno di mq 6,83 ed una veranda di mq 5,32. Il fabbricato risulta rifinito esternamente ed internamente, trovandosi, pertanto, in condizioni simili a quelle dell'immobile oggetto di stima. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 100.000,00. Andiamo a calcolare la superficie equivalente del fabbricato di confronto data dalla somma della superficie utile del salone, del disimpegno, della cucina, della lavanderia, delle due camere e del bagno; della superficie non residenziale della terrazza, superficie ridotta al 60%. La superficie equivalente acquistata è data dalla somma di mq $(18,85+4,97+13,46+3,78+10,22+9,91+6,83+5,32*0,60)$, pari a 71,21 mq; il rapporto $100.000,00/71,21$, pari a 1.404,30 €/mq, ci dà il valore unitario di stima P_{5AA} del nostro fabbricato "5A"

$P_{5AA} = 1.404,30 \text{ €/mq}$



Avendo calcolato nell'esplicazione del quesito f) la superficie equivalente del fabbricato "5A", a questo punto possiamo calcolarci il valore economico V_{5AA} del fabbricato "5A" come prodotto del prezzo unitario P_{5AA} per la superficie equivalente S_{5A} di esso, cioè

$$V_{5AA} = P_{5AA} \times S_{5A} = € (1.404,30 \times 51,45) = € . 72.251,24$$

Metodo di stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dal fabbricato;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- riduzione per vetustà dell'immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V)

La capitalizzazione V del reddito netto medio annuo sarà dato da

$$V = ((R-S)/r)$$

Considerando:

il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad €. 4.800,00, le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 2% di R, le perdite per sfitti ed insolubilità pari all'incirca al 3% di R, la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 3% di R, le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'4% di R, la quota di svalutazione D dell'immobile per vetustà pari a circa il 15% del valore di stima; si avrà a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = € . 4.800,00$$

una spesa media annua pari all'incirca al 12% di R, cioè

$$S = 12\% \text{ di } € . 4.800,00 = € . 576,00$$

e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di

$$r = 0,048, \text{ avremo il valore della capitalizzazione } V \text{ del reddito netto medio annuo, pari a}$$

$$V = (R-S)/r = (4.800,00 - 576,00)/0,048 = € . 88.000,00$$

La riduzione per vetustà è pari

$$D = 15\% \text{ di } V = 15\% \text{ di } € . 88.000,00 = € . 13.200,00$$

Avremo il valore



$$V_{5AB} = €(88.000,00 - 13.200,00) = €. 74.800,00$$

Stima del fabbricato "5A"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima V_{5A1} del fabbricato, come se esso fosse perfettamente regolare dal punto di vista urbanistico e catastale, come media tra V_{5AA} e V_{5AB} , cioè

$$V_{5A1} = (V_{5AA} + V_{5AB})/2 = €. (72.251,24 + 74.800,00)/2 = €. 73.525,62$$

Calcolato, quindi, il valore V_{5A1} dell'immobile, la stima definitiva del fabbricato "5A", V_{5A} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{5A1} e l'importo delle detrazioni D_A , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per il rilascio della C.E. in sanatoria (D_{A-U}) e per la richiesta ed ottenimento del Certificato di abitabilità/agibilità (D_{A-A})

$$V_{5A} = V_{5A1} - D_A$$

$$D_A = D_{A-U} + D_{A-A}$$

$$D_{A-U} = €. 1.000,00$$

$$D_{A-A} = €. 1.000,00$$

$$D_A = € (1.000 + 1.000,00) = €. 2.000,00$$

$$V_{5A} = V_{5A1} - D_A = € (73.525,62 - 2.000,00) = €. 71.525,62$$

Stima dell'immobile "5A"

$V_{5A} =$	€. 71.525,62
------------	---------------------

Quesito j) – Valutazione quota indivisa

La società [REDACTED] è proprietaria dell'immobile per l'intero del valore calcolato, cioè

$$V_{5AJ} = 100\% \text{ di } V_{5A} = 100\% \text{ di } €. 71.525,62 = €. 71.525,62$$

Stima quota [REDACTED]

$V_{5AJ} =$	€. 71.525,62
-------------	---------------------



CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta CTU conclude che:

1. l'immobile, oggetto di pignoramento, corrisponde alla piena proprietà di un appartamento sito in Siracusa, via V. Mirabella, 23/N, P.T., int. 1, censito attualmente al NCEU del Comune di Siracusa, al fg. 167 p.lla 6051 sub 15, cat. A/3, cl. 2, vani 3,5, rendita €. 271,14 ("ALLEGATO n. 5"), di proprietà, per la quota di 1/1, del debitore [REDACTED];
2. attualmente, il bene risulta occupato;
3. per l'unità immobiliare 5A in oggetto è stata presentata un'istanza di C.E. in sanatoria ai sensi della L. 326/03 ("ALLEGATO 67"); l'immobile potrebbe essere regolarizzato a meno dei pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario; esso risulta essere privo del certificato di abitabilità/agibilità; la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 27"), corrisponde allo stato di fatto ("ALLEGATO n. 76");
4. il bene si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione;
5. l'immobile risulta avere le seguenti dotazioni condominiali: in particolare, la proporzionale quota di comproprietà millesimale:
 - del disimpegno comune,
 - della scala.
6. in base alle indagini effettuate ed al conseguente quadro mercantile di valutazione allestito, e fatte tutte le dovute considerazioni e correzioni, il più probabile valore medio di mercato del bene pignorato, al netto di tutti gli oneri gravanti sul bene, si stima pari ad €. 71.525,62 e la quota di 1/1 del detto immobile si stima pari ad €. 71.525,62.



FASCICOLETTO n. 6

LOTTO FUNZIONALE n. 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile "6A": Appartamento sito nel Comune di Siracusa, N.C.E.U. fg. 167
p.lla 6051, sub 16, via V. Mirabella 23/N, I P., int. 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



IMMOBILE "6A"

Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L'immobile, oggetto di accertamento, è costituito da un appartamento, a I P., facente parte di un'unità strutturale ubicata all'interno di un cortile di un palazzo storico di via Mirabella al n. 23, su cui si affacciano altre unità immobiliari. Da un portoncino esterno in ferro, si accede all'edificio, al cui interno è ubicata l'unità immobiliare a I P. in oggetto.



Foto 1 – Appartamento "6A" – Ingresso al cortile interno,
dal quale si accede all'immobile in oggetto





Foto 2 –
Appartamento “6A”
– Accesso all’unità
strutturale di cui fa
parte l’immobile



Foto 3 –
Appartamento “6A”
– Interno all’unità
strutturale di cui fa
parte l’immobile



Il fabbricato è costituito da n. 1 unità catastale individuata nel NCEU del Comune di Siracusa, al fg. 167 p.lla 6051, sub 16, via V. Mirabella, 23/N, I P., int. 3, cat. A/3, cl. 2, vani 2,5, rendita €. 193,67 ("ALLEGATO n. 6").



Foto 4 – Appartamento “6A” – Ingresso dell’unità immobiliare in oggetto

Al suo interno, a I P., è costituito da un soggiorno, un cucinino, un bagno ed una camera.

Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni



L'area, interessata all'immobile in oggetto, ricade nel centro storico di Ortigia, della città di Siracusa, nel P.P.O. dello stesso Comune; l'unità immobiliare rientra, nello specifico, all'interno del quartiere della "Graziella". Essa è parte di un edificio multipiano plurifamiliare, con un prospetto sul ronco II di via Resalibera e gli altri in aderenza.

Quesito c) – Stato di possesso dei beni

Con l'atto di compravendita del 29/04/2004 ("ALLEGATO n. 48"), repertorio n° 92729, raccolta n° 21303, redatto dal Notaio Bellucci Angelo con sede in Siracusa, registrato a Siracusa il 30/04/2004 al n° 1841, il sig. [REDACTED], in qualità di Amministratore Unico della società "[REDACTED]", la proprietà per 1/1 dell'appartamento posto a piano primo sottostrada, piano terra e piano primo, composto di 7,5 vani catastali in Siracusa, via Mirabella 23, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa, al foglio 172, mappale 573 sub 3 ("ALLEGATO n. 22", derivato dal mappale 573 sub 1 e 2), mappale 601 sub 8 ("ALLEGATO n. 19", derivato dal mappale 601 sub 7) e mappale 602 sub 4 ("ALLEGATO n. 20", derivato dal mappale 602 sub 1); la soppressione di tali p.lle in data 30/06/2009 genera le p.lle censite al fg.167 p.lle 6051 sub 8 ("ALLEGATO n. 14"), sub 10 ("ALLEGATO n. 15"), sub 11 ("ALLEGATO n. 16"), sub 12 ("ALLEGATO n. 17"), dalle cui soppressioni, in data 07/07/2009, è stata generata la p.lla in oggetto censita al fg. 167 p.lla 6051 sub 16).

Con scrittura privata – Contratto di locazione ultranovennale – del 30/12/2013 ("ALLEGATO n. 53"), repertorio n° 1062, raccolta n° 816, redatto dal Notaio Di Filippo Francesco con sede in Canicattini Bagni, registrato a Siracusa il 06/01/2014 al n° 67, il sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società "[REDACTED]" concede in locazione, per la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dal 1° gennaio 2014, alla sig.ra [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società "[REDACTED]" il compendio immobiliare sito in Siracusa, via Mirabella 23, composto da sei unità immobiliari, e precisamente:

- locale terrano della superficie di mq.115 circa, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.la 5270 sub 1;
- locale deposito ubicato a piano primo sottostrada e piano terra, della superficie di mq.99 circa, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.la 6051 sub 14;
- appartamento ubicato a piano terra, interno uno, composto di 3,5 vani catastali, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.la 6051 sub 15;



- appartamento ubicato a piano primo, interno tre, composto di 2,5 vani catastali, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 16;
- appartamento ubicato a piano terra, interno due, composto di 2 vani catastali, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 17;
- appartamento ubicato a piano terra, composto di 2 vani catastali, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 18.

L'appartamento, alla data del sopralluogo del 20/01/2016, risulta abitato e, per esso, non è stato fornito alcun contratto di locazione in quanto, come riferito [REDACTED] e sottoscritto nel verbale di sopralluogo n. 2 ("ALLEGATO n. 80"), vengono stipulati contratti ad uso transitorio.

Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile ("ALLEGATI n. 43, 32-35, 40"), per l'unità immobiliare "6A" sono risultate le seguenti formalità:

I. NOTA DI TRASCRIZIONE del 16/07/2013 ("ALLEGATO n. 32")

Registro Particolare: n. 8525

Registro Generale: n. 11030

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 1384 del 18/06/2013

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

II. NOTA DI TRASCRIZIONE del 19/12/2013 ("ALLEGATO n. 33")

Registro Particolare: n. 2507

Registro Generale: n. 18912

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013

Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni

III. NOTA DI TRASCRIZIONE del 17/02/2014 ("ALLEGATO n. 34")

Registro Particolare: n. 284



Registro Generale: n. 2010

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013

Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IV. NOTA DI TRASCRIZIONE del 26/02/2014 ("ALLEGATO n. 35")

Registro Particolare: n. 367

Registro Generale: n. 2554

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013

Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni

V. NOTA DI TRASCRIZIONE del 07/01/2014 ("ALLEGATO n. 40")

Registro Particolare: n. 168

Registro Generale: n. 180

Pubblico Ufficiale: Notaio Di Filippo Francesco, repertorio n. 1062/816

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Locazione ultranovennale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'unità immobiliare "6A", in merito ai vincoli di carattere storico-artistico, eventuali diritti demaniali, ecc., ricade in:

- zona classificata sismica ai sensi della L.64/74;
- zona sottoposta a vincolo, ai sensi del D.L. 490 art. 146 del 29/10/1999;
- zona sottoposta a vincolo relativo D.P.R. 625 s.g. dell'11/04/1968 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 25 del 25/05/1968 (verbale n. 26 del 03/06/1963) di cui a quanto disposto all'art. 1 della L. 1497/39;
- zona sottoposta a vincolo relativo al D.A. n. 2340 del 30/09/1988;
- zona sottoposta a vincolo relativo all'art. 55 della L.R. 71/78;
- zona sottoposta a vincoli di cui all'art. 2 comma 44 della L. 662/96 del 23/12/1996;
- zona sottoposta a vincolo di inedificabilità di cui all'art. 33 della L. n. 47 del 28/02/1985 e dell'art. 23 della L.R. n. 37 del 10/08/1985.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito e) – Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria



Con lettera del 11/01/2016 (**"ALLEGATO n. 62"**), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Centro Storico del Comune di Siracusa, sono state richieste al Comune di Siracusa informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo gli immobili ed eventuali vincoli gravanti su di essi; per gli immobili, se siano stati rilasciati dall'Ente "Concessioni e/o Licenze Edilizie", "Certificati di Abitabilità e/o Agibilità", con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui i suddetti fabbricati fossero costruzioni abusive o comprendenti, in parte, opere abusive, se siano state presentate per gli stessi immobili richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia dei Certificati di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciati; è stato richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la loro sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte, relativamente agli immobili.

E' stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visure storiche degli immobili;
- planimetrie catastali;
- "Nomina" a C.T.U. della sottoscritta.

Con lettera del 28/01/2016 prot. n. 361 (**"ALLEGATO n. 66"**), consegnata brevi manu alla sottoscritta, l'Ufficio Tecnico - Settore Centro Storico del Comune di Siracusa rispondeva alla nota della CTU, allegando alla presente i seguenti elaborati:

- "Pratica Edilizia n° 78/Soc", relativa all'istanza di Concessione in Sanatoria, ai sensi della L. 326/03, per la realizzazione di miniappartamenti all'interno dell'immobile sito in Siracusa, via V. Mirabella 23 (**"ALLEGATO n. 67"**).

Dal confronto tra gli elaborati consegnati dal Comune di Siracusa al C.T.U. (**"ALLEGATI n. 63-67"**), le visure catastali storiche (**"ALLEGATI n. 1-22"**) e le planimetrie catastali (**"ALLEGATI n. 23-30"**)

Premesso che:

- in data 10/12/2004 prot. n. 17621, viene presentata dalla società [REDACTED] un'istanza di C.E. in sanatoria, con allegato elaborato grafico, riguardante la realizzazione di restauro e risanamento conservativo dell'immobile sito in Siracusa, via V. Mirabella 23, nonché la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo, 1 ad uso deposito, Prat. Ed. n° 78/Soc (**"ALLEGATO n. 67"**);



- in data 15/03/2005 prot n. 2977, la pratica viene integrata con nuovo elaborato grafico, riguardante sempre la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo (mini appartamenti), 1 ad uso deposito ("ALLEGATO n. 67");
- in data 29/04/2005 prot. gen. n. 43548, l'U.T.C. di Siracusa richiede all'ufficio Centro Storico di Ortigia, ai sensi dell'art. 32 della L.N. 47/85, il parere di competenza, in merito all'abuso realizzato, facendo presente che *"per l'aspetto urbanistico non vi sono motivi ostativi al rilascio della C.E. in sanatoria per le opere per le quali la Ditta ha avanzato istanza"* ("ALLEGATO n. 67");
- nello specifico, l'appartamento in oggetto è ubicato al I P. di un'unità strutturale, con accesso dal cortile interno del palazzo;
- alla data del 28/01/2016, l'Ufficio Centro Storico fa presente che la pratica è ancora in fase di istruttoria, in quanto mancano i pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario ("ALLEGATO n. 66");
- dal sopralluogo effettuato in data 20/01/2016 è emerso che l'immobile è conforme alla planimetria dell'elaborato grafico d'integrazione del 15/03/2005 prot n. 2977, a meno di una piccola variazione non sostanziale (spostamento di tramezzo);

la sottoscritta CTU pensa che

- a) l'immobile potrebbe essere regolarizzato a meno dei pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario;
- b) l'unità immobiliare risulta essere priva del certificato di abitabilità/agibilità;
- c) la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 28"), corrisponde allo stato di fatto ("ALLEGATO n. 77"), a meno di una piccola variazione non sostanziale (spostamento di tramezzo).

Le variazioni urbanistiche, sopra riportate, possono essere regolarizzate, tranne quelle della valutazione delle spese tecniche necessarie alla messa in regola dell'immobile, spese da detrarre nella valutazione dell'edificio.

In sede di stima dell'immobile la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell'immobile l'importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica del fabbricato.

Quesito f) – Descrizione analitica dell'immobile "6A"



Ubicazione: l'appartamento è ubicato all'interno di un cortile di un palazzo storico di via Mirabella al n. 23, su cui si affacciano diverse unità immobiliari; da un portoncino esterno in ferro, si accede all'edificio, al cui interno si sviluppa l'unità immobiliare a I P., in oggetto;

Esposizione: il prospetto è esposto a sud;



Foto 5 – Appartamento 6A – Scala interna all'appartamento

Tipologia: edificio multipiano plurifamiliare. Trattasi di appartamento, con un prospetto sul ronco II di via Resalibera e gli altri in aderenza;

Composizione interna: è costituito un soggiorno, un cucinino, un bagno ed una camera;

Altezza interna utile: l'altezza media è ml 2.74;





Foto 6 – Appartamento 6A – Soggiorno



Foto 7 – Appartamento 6A – Cucinino



Caratteristiche strutturali: struttura portante in muratura calcearea;

Copertura: a doppia falda;

Intonaci: di tipo civile, nel soggiorno rivestimento in pietra per interni, successivamente intonacato, il bagno ha un rivestimento in ceramica alle pareti per un'altezza di circa ml 2.00;

Pavimenti: dappertutto in ceramica, la scala interna è in legno;



Foto 8 – Appartamento 6A – Camera

Infissi esterni: in legno;

Infissi interni: in legno;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: in parte sottotraccia (acqua fredda) ed in parte fuori traccia (acqua calda);

Impianto termico: impianto a pompa di calore, con n. 1 unità esterna collocata nella camera;





Foto 9 –
Appartamento 6A –
Balcone su ronco II di
via Resalibera



Foto 10 –
Appartamento 6A –
Bagno





Foto 11 – Appartamento 6A – Presenza di condensa nella camera

Stato di manutenzione: i locali si trovano allo stato attuale in buone condizioni di manutenzione e conservazione; gli infissi sono in buono stato, le pavimentazioni non presentano tracce di deterioramento; pur tuttavia, le pareti della camera presentano macchie di condensa.

Nella tabella appresso riportata si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile; esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di [REDACTED] "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori", edita da Buffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 mq di superficie utile, il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile ed il costo del terreno di pertinenza può ritenersi pari al 5% del costo di 1 mq di superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 1/3 per balconi, terrazzi, e pari a 0,05 per le aree di pertinenza ecc.; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.



Nel caso in esame, il disimpegno, comune alle 4 unità immobiliari, va calcolato in proporzione alla superficie delle stesse; nello specifico, per l'appartamento 6A esso è pari al 16% della sua superficie totale

APPARTAMENTO "6A"	SUP. NETTA(mq)	COEFF.	SUP. EQUIV.(mq)
Disimp. comune = 16% di mq 21,90	3,50	0,60	2,10
I P. - Cucina - soggiorno	20,78	1,00	20,78
I P. - Camera	13,97	1,00	13,97
I P. - Bagno	4,03	1,00	4,03
I P. - Balcone	2,65	0,33	0,87
Superficie equivalente di calcolo = S_{6A} =			Mq 41,75

Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze

L'immobile risulta avere le seguenti dotazioni condominiali: in particolare, la proporzionale quota di comproprietà millesimale:

- del disimpegno comune,
- della scala.

Quesito h) – Attestazione di Prestazione Energetica

L'immobile è provvisto di Attestazione di Prestazione Energetica n° 20/2013 del 30/12/2013 a firma dell'ing. Guido Papa, ma essa non risulta depositata al CEFA ("ALLEGATO n. 59").

Quesito i) – Valutazione dell'immobile "6A"

La valutazione del nostro immobile viene eseguita utilizzando due metodologie di stima diversificate; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con V_{6AA} e V_{6AB} , si ricava la stima V_{6AI} del fabbricato "6A" come media dei due importi calcolati, valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie.

La stima effettiva del fabbricato "6A", V_{6A} , si ottiene per differenza tra il valore economico e l'importo delle detrazioni D_A , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per il rilascio della C.E. in sanatoria (D_{A-U}) e per la richiesta ed ottenimento del Certificato di abitabilità/agibilità (D_{A-A}). I metodi di valutazione utilizzati sono quello di "Stima per confronto" e quello di "Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti".



Metodo di confronto

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel territorio di Siracusa.

L'immobile di confronto, ai fini della stima del fabbricato "6A", risulta essere un monolocale a destinazione residenziale, a I P., internamente dotato di un pranzo-cucina di mq 23,76, una camera rispettivamente di mq 15,61, ed un bagno di mq 4,34. Il fabbricato risulta rifinito esternamente ed internamente, trovandosi, pertanto, in condizioni simili a quelle dell'immobile oggetto di stima. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 60.000,00. Andiamo a calcolare la superficie equivalente del fabbricato di confronto data dalla somma della superficie utile del pranzo-cucina, della camera e del bagno. La superficie equivalente acquistata è data dalla somma di mq (23,76+15,61+4,34), pari a 43,71 mq; il rapporto 60.000,00/43,71, pari a 1.372,68 €/mq, ci dà il valore unitario di stima P_{6AA} del nostro fabbricato "6A"

$$P_{6AA} = 1.372,68 \text{ €/mq.}$$

Avendo calcolato nell'esplicazione del quesito f) la superficie equivalente del fabbricato "6A", a questo punto possiamo calcolarci il valore economico V_{6AA} del fabbricato "6A" come prodotto del prezzo unitario P_{6AA} per la superficie equivalente S_{6A} di esso, cioè

$$V_{6AA} = P_{6AA} \times S_{6A} = € (1.372,68 \times 41,75) = € . 57.309,39$$

Metodo di stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dal fabbricato;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- riduzione per vetustà dell'immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V)

La capitalizzazione V del reddito netto medio annuo sarà dato da

$$V = ((R-S)/r)$$

Considerando:

il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad €. 3.960,00, le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 2% di R, le perdite per sfitti ed insolvibilità pari all'incirca al 4% di R, la quota



annua di ammortamento pari all'incirca del 2% di R, le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'2% di R, la quota di svalutazione D dell'immobile per vetustà pari a circa il 15% del valore di stima; si avrà a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = \text{€} . 3.960,00$$

una spesa media annua pari all'incirca al 10% di R, cioè

$$S = 10\% \text{ di } \text{€} . 3.960,00 = \text{€} . 396,00$$

e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di

$r = 0,052$, avremo il valore della capitalizzazione V del reddito netto medio annuo, pari a

$$V = (R - S) / r = (3.960,00 - 396,00) / 0,052 = \text{€} . 68.538,46$$

La riduzione per vetustà è pari

$$D = 15\% \text{ di } V = 15\% \text{ di } \text{€} . 68.538,46 = \text{€} . 10.280,77$$

Avremo il valore

$$V_{6AB} = \text{€}(68.538,46 - 10.280,77) = \text{€} . 58.257,69$$

Stima del fabbricato "6A"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima V_{6A1} del fabbricato, come se esso fosse perfettamente regolare dal punto di vista urbanistico e catastale, come media tra V_{6AA} e V_{6AB} , cioè

$$V_{6A1} = (V_{6AA} + V_{6AB}) / 2 = \text{€} . (57.309,39 + 58.257,69) / 2 = \text{€} . 57.783,54$$

Calcolato, quindi, il valore V_{6A1} dell'immobile, la stima definitiva del fabbricato "6A", V_{6A} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{6A1} e l'importo delle detrazioni D_A , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per il rilascio della C.E. in sanatoria (D_{A-U}) e per la richiesta ed ottenimento del Certificato di abitabilità/agibilità (D_{A-A})

$$V_{6A} = V_{6A1} - D_A$$

$$D_A = D_{A-U} + D_{A-A}$$

$$D_{A-U} = \text{€} . 1.000,00$$

$$D_{A-A} = \text{€} . 1.000,00$$

$$D_A = \text{€} (1.000 + 1.000,00) = \text{€} . 2.000,00$$

$$V_{6A} = V_{6A1} - D_A = \text{€} (57.783,54 - 2.000,00) = \text{€} . 55.783,54$$



Stima dell'immobile "6A"

$V_{6A} =$	€. 55.783,54
------------	---------------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito j) – Valutazione quota indivisa

La società [REDACTED] è proprietaria dell'immobile per l'intero del valore calcolato, cioè

$$V_{6AJ} = 100\% \text{ di } V_{6A} = 100\% \text{ di } \text{€. 55.783,54} = \text{€. 55.783,54}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stima quota [REDACTED]

$V_{5AJ} =$	€. 55.783,54
-------------	---------------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta CTU conclude che:

1. l'immobile, oggetto di pignoramento, corrisponde alla piena proprietà di un appartamento sito in Siracusa, via V. Mirabella, 23/N, I P., int. 3, cat. A/3, cl. 2, vani 2,5, rendita €. 193,67 ("ALLEGATO n. 6"), di proprietà, per la quota di 1/1, del debitore [REDACTED];
2. attualmente, il bene risulta occupato;
3. per l'unità immobiliare 6A in oggetto è stata presentata un'istanza di C.E. in sanatoria ai sensi della L. 326/03 ("ALLEGATO 67"); l'immobile potrebbe essere regolarizzato a meno dei pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario; esso risulta essere privo del certificato di abitabilità/agibilità; la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 28"), corrisponde allo stato di fatto ("ALLEGATO n. 77"), a meno di una piccola variazione non sostanziale (spostamento di tramezzo);
4. il bene si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione;
5. l'immobile risulta avere le seguenti dotazioni condominiali: in particolare, la proporzionale quota di comproprietà millesimale:
 - del disimpegno comune,
 - della scala.
6. in base alle indagini effettuate ed al conseguente quadro mercantile di valutazione allestito, e fatte tutte le dovute considerazioni e correzioni, il più probabile valore medio di mercato del bene pignorato, al netto di tutti gli oneri gravanti sul bene, si stima pari ad €. 55.783,54 e la quota di 1/1 del detto immobile si stima pari ad €. 55.783,54.



FASCICOLETTO n. 7

LOTTO FUNZIONALE n. 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile "7A": Appartamento sito nel Comune di Siracusa, N.C.E.U. fg. 167
p.lla 6051, sub 17, via V. Mirabella 23/N, P.T., int. 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IMMOBILE "7A"

Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L'immobile, oggetto di accertamento, è costituito da un appartamento, a P.T., nello specifico un monolocale, facente parte di un'unità strutturale ubicata all'interno di un cortile di un palazzo storico di via Mirabella al n. 23, su cui si affacciano altre unità immobiliari. Da un portoncino esterno in ferro, si accede all'edificio, al cui interno è ubicata l'unità immobiliare a P.T. in oggetto.



Foto 1 – Appartamento "7A" – Ingresso al cortile interno,
dal quale si accede all'immobile in oggetto





Foto 2 –
Appartamento “7A”
– Accesso all’unità
strutturale di cui fa
parte l’immobile



Foto 3 –
Appartamento “7A”
– Interno all’unità
strutturale di cui fa
parte l’immobile



Il fabbricato è costituito da n. 1 unità catastale individuata nel NCEU del Comune di Siracusa, al fg. 167 p.lla 6051, sub 17, via V. Mirabella, 23/N, P.T., int. 2, cat. A/3, cl. 2, vani 2, rendita €. 154,94 ("ALLEGATO n. 7").



Foto 4 – Appartamento “7A” – Ingresso dell’unità immobiliare in oggetto

Al suo interno, a P.T., è costituito da una camera, un cucinino, un bagno.

Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni



L'area, interessata all'immobile in oggetto, ricade nel centro storico di Ortigia, della città di Siracusa, nel P.P.O. dello stesso Comune; l'unità immobiliare rientra, nello specifico, all'interno del quartiere della "Graziella". Essa è parte di un edificio multipiano plurifamiliare, con un solo prospetto sul cortile interno e gli altri in aderenza, facenti parte della stessa unità strutturale.

Quesito c) – Stato di possesso dei beni

Con l'atto di compravendita del 29/04/2004 ("ALLEGATO n. 48"), repertorio n° 92729, raccolta n° 21303, redatto dal Notaio Bellucci Angelo con sede in Siracusa, registrato a Siracusa il 30/04/2004 al n° 1841, il sig. [REDACTED], in qualità di Amministratore Unico della società "[REDACTED] acquista da [REDACTED], la proprietà per 1/1 dell'appartamento posto a piano primo sottostrada, piano terra e piano primo, composto di 7,5 vani catastali in Siracusa, via Mirabella 23, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa, al foglio 172, mappale 573 sub 3 ("ALLEGATO n. 22", derivato dal mappale 573 sub 1 e 2), mappale 601 sub 8 ("ALLEGATO n. 19", derivato dal mappale 601 sub 7) e mappale 602 sub 4 ("ALLEGATO n. 20", derivato dal mappale 602 sub 1); la soppressione di tali p.lle in data 30/06/2009 genera le p.lle censite al fg.167 p.lle 6051 sub 8 ("ALLEGATO n. 14"), sub 10 ("ALLEGATO n. 15"), sub 11 ("ALLEGATO n. 16"), sub 12 ("ALLEGATO n. 17"), dalle cui soppressioni, in data 07/07/2009, è stata generata la p.lla in oggetto censita al fg. 167 p.lla 6051 sub 17).

Con scrittura privata – Contratto di locazione ultranovennale – del 30/12/2013 ("ALLEGATO n. 53"), repertorio n° 1062, raccolta n° 816, redatto dal Notaio Di Filippo Francesco con sede in Canicattini Bagni, registrato a Siracusa il 06/01/2014 al n° 67, il sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società "[REDACTED] concede in locazione, per la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dal 1° gennaio 2014, alla sig.ra [REDACTED], in qualità di Amministratore Unico della società "[REDACTED] il compendio immobiliare sito in Siracusa, via Mirabella 23, composto da sei unità immobiliari, e precisamente:

- locale terrano della superficie di mq.115 circa, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.la 5270 sub 1;
- locale deposito ubicato a piano primo sottostrada e piano terra, della superficie di mq.99 circa, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.la 6051 sub 14;
- appartamento ubicato a piano terra, interno uno, composto di 3,5 vani catastali, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.la 6051 sub 15;



- appartamento ubicato a piano primo, interno tre, composto di 2,5 vani catastali, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 16;
- appartamento ubicato a piano terra, interno due, composto di 2 vani catastali, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 17;
- appartamento ubicato a piano terra, composto di 2 vani catastali, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 18.

L'appartamento, alla data del sopralluogo del 20/01/2016, risulta abitato e, per esso, non è stato fornito alcun contratto di locazione in quanto, come riferito [REDACTED] e sottoscritto nel verbale di sopralluogo n. 2 ("ALLEGATO n. 80"), vengono stipulati contratti ad uso transitorio.

Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile ("ALLEGATI n. 44, 32-35, 40"), per l'unità immobiliare "7A" sono risultate le seguenti formalità:

I. NOTA DI TRASCRIZIONE del 16/07/2013 ("ALLEGATO n. 32")

Registro Particolare: n. 8525

Registro Generale: n. 11030

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 1384 del 18/06/2013

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

II. NOTA DI TRASCRIZIONE del 19/12/2013 ("ALLEGATO n. 33")

Registro Particolare: n. 2507

Registro Generale: n. 18912

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013

Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni

III. NOTA DI TRASCRIZIONE del 17/02/2014 ("ALLEGATO n. 34")

Registro Particolare: n. 284



Registro Generale: n. 2010

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013

Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IV. NOTA DI TRASCRIZIONE del 26/02/2014 ("ALLEGATO n. 35")

Registro Particolare: n. 367

Registro Generale: n. 2554

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013

Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni

V. NOTA DI TRASCRIZIONE del 07/01/2014 ("ALLEGATO n. 40")

Registro Particolare: n. 168

Registro Generale: n. 180

Pubblico Ufficiale: Notaio Di Filippo Francesco, repertorio n. 1062/816

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Locazione ultranovennale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'unità immobiliare "7A", in merito ai vincoli di carattere storico-artistico, eventuali diritti demaniali, ecc., ricade in:

- zona classificata sismica ai sensi della L.64/74;
- zona sottoposta a vincolo, ai sensi del D.L. 490 art. 146 del 29/10/1999;
- zona sottoposta a vincolo relativo D.P.R. 625 s.g. dell'11/04/1968 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 25 del 25/05/1968 (verbale n. 26 del 03/06/1963) di cui a quanto disposto all'art. 1 della L. 1497/39;
- zona sottoposta a vincolo relativo al D.A. n. 2340 del 30/09/1988;
- zona sottoposta a vincolo relativo all'art. 55 della L.R. 71/78;
- zona sottoposta a vincoli di cui all'art. 2 comma 44 della L. 662/96 del 23/12/1996;
- zona sottoposta a vincolo di inedificabilità di cui all'art. 33 della L. n. 47 del 28/02/1985 e dell'art. 23 della L.R. n. 37 del 10/08/1985.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito e) – Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria



Con lettera del 11/01/2016 (**"ALLEGATO n. 62"**), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Centro Storico del Comune di Siracusa, sono state richieste al Comune di Siracusa informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo gli immobili ed eventuali vincoli gravanti su di essi; per gli immobili, se siano stati rilasciati dall'Ente "Concessioni e/o Licenze Edilizie", "Certificati di Abitabilità e/o Agibilità", con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui i suddetti fabbricati fossero costruzioni abusive o comprendenti, in parte, opere abusive, se siano state presentate per gli stessi immobili richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia dei Certificati di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciati; è stato richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la loro sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte, relativamente agli immobili.

E' stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visure storiche degli immobili;
- planimetrie catastali;
- "Nomina" a C.T.U. della sottoscritta.

Con lettera del 28/01/2016 prot. n. 361 (**"ALLEGATO n. 66"**), consegnata brevi manu alla sottoscritta, l'Ufficio Tecnico - Settore Centro Storico del Comune di Siracusa rispondeva alla nota della CTU, allegando alla presente i seguenti elaborati:

- "Pratica Edilizia n° 78/Soc", relativa all'istanza di Concessione in Sanatoria, ai sensi della L. 326/03, per la realizzazione di miniappartamenti all'interno dell'immobile sito in Siracusa, via V. Mirabella 23 (**"ALLEGATO n. 67"**).

Dal confronto tra gli elaborati consegnati dal Comune di Siracusa al C.T.U. (**"ALLEGATI n. 63-67"**), le visure catastali storiche (**"ALLEGATI n. 1-22"**) e le planimetrie catastali (**"ALLEGATI n. 23-30"**)

Premesso che:

- in data 10/12/2004 prot. n. 17621, viene presentata dalla società [REDACTED] un'istanza di C.E. in sanatoria, con allegato elaborato grafico, riguardante la realizzazione di restauro e risanamento conservativo dell'immobile sito in Siracusa, via V. Mirabella 23, nonché la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo, 1 ad uso deposito, Prat. Ed. n° 78/Soc (**"ALLEGATO n. 67"**);



- in data 15/03/2005 prot n. 2977, la pratica viene integrata con nuovo elaborato grafico, riguardante sempre la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo (mini appartamenti), 1 ad uso deposito ("ALLEGATO n. 67");
- in data 29/04/2005 prot. gen. n. 43548, l'U.T.C. di Siracusa richiede all'ufficio Centro Storico di Ortigia, ai sensi dell'art. 32 della L.N. 47/85, il parere di competenza, in merito all'abuso realizzato, facendo presente che *"per l'aspetto urbanistico non vi sono motivi ostativi al rilascio della C.E. in sanatoria per le opere per le quali la Ditta ha avanzato istanza"* ("ALLEGATO n. 67");
- nello specifico, l'appartamento in oggetto è ubicato al P.T. di un'unità strutturale, con accesso dal cortile interno del palazzo;
- alla data del 28/01/2016, l'Ufficio Centro Storico fa presente che la pratica è ancora in fase di istruttoria, in quanto mancano i pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario ("ALLEGATO n. 66");
- dal sopralluogo effettuato in data 20/01/2016 è emerso che l'immobile è conforme alla planimetria dell'elaborato grafico d'integrazione del 15/03/2005 prot n. 2977;

la sottoscritta CTU pensa che

- a) l'immobile potrebbe essere regolarizzato a meno dei pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario;
- b) l'unità immobiliare risulta essere priva del certificato di abitabilità/agibilità;
- c) la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 29"), corrisponde allo stato di fatto ("ALLEGATO n. 78").

Le variazioni urbanistiche, sopra riportate, possono essere regolarizzate, tranne quelle della valutazione delle spese tecniche necessarie alla messa in regola dell'immobile, spese da detrarre nella valutazione dell'edificio.

In sede di stima dell'immobile la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell'immobile l'importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica del fabbricato.

Quesito f) – Descrizione analitica dell'immobile "7A"

Ubicazione: l'appartamento è ubicato all'interno di un cortile di un palazzo storico di via Mirabella al n. 23, su cui si affacciano diverse unità immobiliari; da un portoncino esterno in ferro, si accede all'edificio, al cui interno si sviluppa l'unità immobiliare a P.T., in oggetto;

Esposizione: il prospetto è esposto a sud;





Foto 5 – Appartamento 7A – Interno

Tipologia: edificio multipiano plurifamiliare. Trattasi di appartamento monovano, con un solo prospetto sul cortile interno e gli altri in aderenza, facenti parte della stessa unità strutturale;

Composizione interna: è costituito da una camera, un cucinino, un bagno;

Altezza interna utile: l'altezza media è ml 2.80;





Foto 6 – Appartamento 7A – Cucinino



Foto 7 – Appartamento 7A – Interno



Caratteristiche strutturali: struttura portante in muratura calcarea;

Copertura: a falda, in legno;

Intonaci: di tipo civile, il bagno e la cucina hanno un rivestimento in ceramica alle pareti per un'altezza di circa ml 2.00;

Pavimenti: dappertutto in ceramica;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 8 – Appartamento 7A – Camera

Infissi esterni: in legno;

Infissi interni: in legno;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: in parte sottotraccia (acqua fredda) ed in parte fuori traccia (acqua calda);

Impianto termico: impianto a pompa di calore, con n. 1 unità esterna collocata nella camera;

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Foto 9 – Appartamento 7A – Bagno

Stato di manutenzione: i locali si trovano allo stato attuale in buone condizioni di manutenzione e conservazione; gli infissi sono in buono stato, le pareti sono prive di umidità; anche le pavimentazioni non presentano tracce di deterioramento.

Nella tabella appresso riportata si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile; esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di [REDACTED] "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori", edita da Buffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 mq di superficie utile, il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile ed il costo del terreno di pertinenza può ritenersi pari al 5% del



costo di 1 mq di superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 1/3 per balconi, terrazzi, e pari a 0,05 per le aree di pertinenza ecc.; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

Nel caso in esame, il disimpegno, comune alle 4 unità immobiliari, va calcolato in proporzione alla superficie delle stesse; nello specifico, per l'appartamento 7A esso è pari al 12% della sua superficie totale

<u>APPARTAMENTO "7A"</u>	<u>SUP. NETTA(mq)</u>	<u>COEFF.</u>	<u>SUP. EQUIV.(mq)</u>
Disimp. comune = 12% di mq 21,90	2,63	0,60	1,58
P.T - Camera - cucinino	24,62	1,00	24,62
P.T - Bagno	5,55	1,00	5,55
Superficie equivalente di calcolo = S_{7A} =			Mq 31,75

Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze

L'immobile risulta avere le seguenti dotazioni condominiali: in particolare, la proporzionale quota di comproprietà millesimale:

- del disimpegno comune,
- della scala.

Quesito h) – Attestazione di Prestazione Energetica

L'immobile è provvisto di Attestazione di Prestazione Energetica n° 18/2013 del 30/12/2013 a firma dell'ing. Guido Papa, ma essa non risulta depositata al CEFA ("ALLEGATO n. 57").

Quesito i) – Valutazione dell'immobile "7A"

La valutazione del nostro immobile viene eseguita utilizzando due metodologie di stima diversificate; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con V_{7AA} e V_{7AB} , si ricava la stima V_{7AI} del fabbricato "7A" come media dei due importi calcolati, valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie.

La stima effettiva del fabbricato "7A", V_{7A} , si ottiene per differenza tra il valore economico e l'importo delle detrazioni D_A , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per il rilascio della C.E. in sanatoria (D_{A-U}) e per la richiesta ed ottenimento del Certificato di



abitabilità/agibilità (D_{A-A}). I metodi di valutazione utilizzati sono quello di "Stima per confronto" e quello di "Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Metodo di confronto

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel territorio di Siracusa.

L'immobile di confronto, ai fini della stima del fabbricato "7A", risulta essere un monolocale a destinazione residenziale, a I P., internamente dotato di un disimpegno di mq 2,33, una cucina di mq 9,96, una camera rispettivamente di mq 14,08, ed un bagno di mq 4,57. Il fabbricato risulta rifinito esternamente ed internamente, trovandosi, pertanto, in condizioni simili a quelle dell'immobile oggetto di stima. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 40.000,00. Andiamo a calcolare la superficie equivalente del fabbricato di confronto data dalla somma della superficie utile del disimpegno, della cucina, della camera e del bagno. La superficie equivalente acquistata è data dalla somma di mq (2,33+9,96+14,08+4,57), pari a 30,94 mq; il rapporto 40.000,00/30,94, pari a 1.357,47 €/mq, ci dà il valore unitario di stima P_{7AA} del nostro fabbricato "7A"

$$P_{7AA} = 1.292,82 \text{ €/mq.}$$

Avendo calcolato nell'esplicazione del quesito f) la superficie equivalente del fabbricato "7A", a questo punto possiamo calcolarci il valore economico V_{7AA} del fabbricato "7A" come prodotto del prezzo unitario P_{7AA} per la superficie equivalente S_{7A} di esso, cioè

$$V_{7AA} = P_{7AA} \times S_{7A} = € (1.292,82 \times 31,75) = € 41.047,04$$

Metodo di stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dal fabbricato;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- riduzione per vetustà dell'immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La capitalizzazione V del reddito netto medio annuo sarà dato da

$$V = ((R-S)/r)$$

Considerando:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad €. 3.960,00, le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 2% di R , le perdite per sfitti ed insolvibilità pari all'incirca al 3% di R , la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 2% di R , le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'2% di R , la quota di svalutazione D dell'immobile per vetustà pari a circa il 15% del valore di stima; si avrà a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = \text{€. } 3.960,00$$

una spesa media annua pari all'incirca al 9% di R , cioè

$$S = 9\% \text{ di €. } 3.960,00 = \text{€. } 356,40$$

e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di

$r = 0,070$, avremo il valore della capitalizzazione V del reddito netto medio annuo, pari a

$$V = (R-S)/r = (3.960,00 - 356,40)/0,070 = \text{€. } 51.480,00$$

La riduzione per vetustà è pari

$$D = 15\% \text{ di } V = 15\% \text{ di €. } 51.480,00 = \text{€. } 7.722,00$$

Avremo il valore

$$V_{7AB} = \text{€}(51.480,00 - 7.722,00) = \text{€. } 43.758,00$$

Stima del fabbricato "7A"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima V_{7A1} del fabbricato, come se esso fosse perfettamente regolare dal punto di vista urbanistico e catastale, come media tra V_{7AA} e V_{7AB} , cioè

$$V_{7A1} = (V_{7AA} + V_{7AB})/2 = \text{€. } (41.047,04 + 43.758,00)/2 = \text{€. } 42.402,52$$

Calcolato, quindi, il valore V_{7A1} dell'immobile, la stima definitiva del fabbricato "7A", V_{7A} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{7A1} e l'importo delle detrazioni D_A , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per il rilascio della C.E. in sanatoria (D_{A-U}) e per la richiesta ed ottenimento del Certificato di abitabilità/agibilità (D_{A-A})

$$V_{7A} = V_{7A1} - D_A$$

$$D_A = D_{A-U} + D_{A-A}$$

$$D_{A-U} = \text{€. } 1.000,00$$

$$D_{A-A} = \text{€. } 1.000,00$$

$$D_A = \text{€}(1.000 + 1.000,00) = \text{€. } 2.000,00$$



$$V_{7A} = V_{7A1} - D_A = € (42.402,52 - 2.000,00) = €. 40.402,52$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stima dell'immobile "7A"

$V_{7A} =$	€. 40.402,52
------------	---------------------

Quesito j) – Valutazione quota indivisa

La società [REDACTED] è proprietaria dell'immobile per l'intero del valore calcolato, cioè

$$V_{7AJ} = 100\% \text{ di } V_{7A} = 100\% \text{ di } €. 40.402,52 = €. 40.402,52$$

Stima quota [REDACTED]

$V_{7AJ} =$	€. 40.402,52
-------------	---------------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta CTU conclude che:

1. l'immobile, oggetto di pignoramento, corrisponde alla piena proprietà di un appartamento, nello specifico un monolocale, sito in Siracusa, via V. Mirabella, 23/N, P.T., int. 2, cat. A/3, cl. 2, vani 2, rendita €. 154,94 ("ALLEGATO n. 7"), di proprietà, per la quota di 1/1, del debitore [REDACTED];
2. attualmente, il bene risulta occupato;
3. per l'unità immobiliare 7A in oggetto è stata presentata un'istanza di C.E. in sanatoria ai sensi della L. 326/03 ("ALLEGATO 67"); l'immobile potrebbe essere regolarizzato a meno dei pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario; esso risulta essere privo del certificato di abitabilità/agibilità; la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 29"), corrisponde allo stato di fatto ("ALLEGATO n. 78");
4. il bene si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione;
5. l'immobile risulta avere le seguenti dotazioni condominiali: in particolare, la proporzionale quota di comproprietà millesimale:
 - del disimpegno comune,
 - della scala.
6. in base alle indagini effettuate ed al conseguente quadro mercantile di valutazione allestito, e fatte tutte le dovute considerazioni e correzioni, il più probabile valore medio di mercato del bene pignorato, al netto di tutti gli oneri gravanti sul bene, si stima pari ad €. 40.402,52 e la quota di 1/1 del detto immobile si stima pari ad €. 40.402,52.



FASCICOLETTO n. 8

LOTTO FUNZIONALE n. 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile "8A": Appartamento sito nel Comune di Siracusa, N.C.E.U. fg. 167
p.lla 6051, sub 18, via V. Mirabella 23/Q, P.T.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



IMMOBILE "8A"

Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L'immobile, oggetto di accertamento, è costituito da un appartamento a P.T., nello specifico un monolocale, sito nel Comune di Siracusa, via V. Mirabella n. 23/Q; è ubicato all'interno di un cortile di un palazzo storico, con ingresso sulla predetta via, su cui si affacciano diverse unità immobiliari.



Foto 1 – Appartamento "8A" – Ingresso al cortile interno,
dal quale si accede all'immobile in oggetto





Foto 2 – Appartamento “8A” – Interno

Il fabbricato è costituito da n. 1 unità catastale individuata nel NCEU del Comune di Siracusa, al fg. 167 p.lla 6051, sub 18, via V. Mirabella, 23/Q, P.T., cat. A/3, cl. 2, vani 2, rendita €. 154,94 (“ALLEGATO n. 8”).

Al suo interno, a P.T., è costituito da una camera, una cucina, un bagno.

Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni

L'area, interessata all'immobile in oggetto, ricade nel centro storico di Ortigia, della città di Siracusa, nel P.P.O. dello stesso Comune; l'unità immobiliare rientra, nello specifico, all'interno del quartiere della “Graziella”. Essa è parte di un edificio multipiano plurifamiliare, con un solo prospetto sul cortile interno e gli altri in aderenza, facenti parte della stessa unità strutturale.

Quesito c) – Stato di possesso dei beni

Con l'atto di compravendita del 29/04/2004 (“ALLEGATO n. 48”), repertorio n° 92729, raccolta n° 21303, redatto dal Notaio Bellucci Angelo con sede in Siracusa, registrato a Siracusa il 30/04/2004 al n° 1841, il sig. [REDACTED], in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED] da [REDACTED]



la proprietà per 1/1 dell'appartamento posto a piano primo sottostrada, piano terra e piano primo, composto di 7,5 vani catastali in Siracusa, via Mirabella 23, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa, al foglio 172, mappale 573 sub 3 ("ALLEGATO n. 22", derivato dal mappale 573 sub 1 e 2), mappale 601 sub 8 ("ALLEGATO n. 19", derivato dal mappale 601 sub 7) e mappale 602 sub 4 ("ALLEGATO n. 20", derivato dal mappale 602 sub 1); la soppressione di tali p.lle in data 30/06/2009 genera le p.lle censite al fg.167 p.lle 6051 sub 8 ("ALLEGATO n. 14"), sub 10 ("ALLEGATO n. 15"), sub 11 ("ALLEGATO n. 16"), sub 12 ("ALLEGATO n. 17"), dalle cui soppressioni, in data 07/07/2009, è stata generata la p.lla in oggetto censita al fg. 167 p.lla 6051 sub 18).

Con scrittura privata – Contratto di locazione ultranovennale – del 30/12/2013 ("ALLEGATO n. 53"), repertorio n° 1062, raccolta n° 816, redatto dal Notaio Di Filippo Francesco con sede in Canicattini Bagni, registrato a Siracusa il 06/01/2014 al n° 67, il sig. [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED] concede in locazione, per la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dal 1° gennaio 2014, alla sig.ra [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED] il compendio immobiliare sito in Siracusa, via Mirabella 23, composto da sei unità immobiliari, e precisamente:

- locale terrano della superficie di mq.115 circa, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 5270 sub 1;
- locale deposito ubicato a piano primo sottostrada e piano terra, della superficie di mq.99 circa, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 14;
- appartamento ubicato a piano terra, interno uno, composto di 3,5 vani catastali, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 15;
- appartamento ubicato a piano primo, interno tre, composto di 2,5 vani catastali, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 16;
- appartamento ubicato a piano terra, interno due, composto di 2 vani catastali, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 17;
- appartamento ubicato a piano terra, composto di 2 vani catastali, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 18.

L'appartamento, alla data del sopralluogo del 20/01/2016, risulta abitato e, per esso, non è stato fornito alcun contratto di locazione in quanto, come riferito [REDACTED] e sottoscritto



nel verbale di sopralluogo n. 2 ("ALLEGATO n. 80"), vengono stipulati contratti ad uso transitorio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile ("ALLEGATI n. 44, 32-35, 40"), per l'unità immobiliare "8A" sono risultate le seguenti formalità:

I. NOTA DI TRASCRIZIONE del 16/07/2013 ("ALLEGATO n. 32")

Registro Particolare: n. 8525

Registro Generale: n. 11030

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 1384 del 18/06/2013

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

II. NOTA DI TRASCRIZIONE del 19/12/2013 ("ALLEGATO n. 33")

Registro Particolare: n. 2507

Registro Generale: n. 18912

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013

Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni

III. NOTA DI TRASCRIZIONE del 17/02/2014 ("ALLEGATO n. 34")

Registro Particolare: n. 284

Registro Generale: n. 2010

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013

Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni

IV. NOTA DI TRASCRIZIONE del 26/02/2014 ("ALLEGATO n. 35")

Registro Particolare: n. 367

Registro Generale: n. 2554

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013



Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni

V. NOTA DI TRASCRIZIONE del 07/01/2014 ("ALLEGATO n. 40")

Registro Particolare: n. 168

Registro Generale: n. 180

Pubblico Ufficiale: Notaio Di Filippo Francesco, repertorio n. 1062/816

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Locazione ultranovennale

L'unità immobiliare "8A", in merito ai vincoli di carattere storico-artistico, eventuali diritti demaniali, ecc., ricade in:

- zona classificata sismica ai sensi della L.64/74;
- zona sottoposta a vincolo, ai sensi del D.L. 490 art. 146 del 29/10/1999;
- zona sottoposta a vincolo relativo D.P.R. 625 s.g. dell'11/04/1968 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 25 del 25/05/1968 (verbale n. 26 del 03/06/1963) di cui a quanto disposto all'art. 1 della L. 1497/39;
- zona sottoposta a vincolo relativo al D.A. n. 2340 del 30/09/1988;
- zona sottoposta a vincolo relativo all'art. 55 della L.R. 71/78;
- zona sottoposta a vincoli di cui all'art. 2 comma 44 della L. 662/96 del 23/12/1996;
- zona sottoposta a vincolo di inedificabilità di cui all'art. 33 della L. n. 47 del 28/02/1985 e dell'art. 23 della L.R. n. 37 del 10/08/1985.

Quesito e) – Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria

Con lettera del 11/01/2016 ("ALLEGATO n. 62"), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Centro Storico del Comune di Siracusa, sono state richieste al Comune di Siracusa informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo gli immobili ed eventuali vincoli gravanti su di essi; per gli immobili, se siano stati rilasciati dall'Ente "Concessioni e/o Licenze Edilizie", "Certificati di Abitabilità e/o Agibilità", con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui i suddetti fabbricati fossero costruzioni abusive o comprendenti, in parte, opere abusive, se siano state presentate per gli stessi immobili richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in



sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia dei Certificati di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciati; è stato richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la loro sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte, relativamente agli immobili.

E' stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visure storiche degli immobili;
- planimetrie catastali;
- "Nomina" a C.T.U. della sottoscritta.

Con lettera del 28/01/2016 prot. n. 361 ("ALLEGATO n. 66"), consegnata brevi manu alla sottoscritta, l'Ufficio Tecnico - Settore Centro Storico del Comune di Siracusa rispondeva alla nota della CTU, allegando alla presente i seguenti elaborati:

- "Pratica Edilizia n° 78/Soc", relativa all'istanza di Concessione in Sanatoria, ai sensi della L. 326/03, per la realizzazione di miniappartamenti all'interno dell'immobile sito in Siracusa, via V. Mirabella 23 ("ALLEGATO n. 67").

Dal confronto tra gli elaborati consegnati dal Comune di Siracusa al C.T.U. ("ALLEGATI n. 63-67"), le visure catastali storiche ("ALLEGATI n. 1-22") e le planimetrie catastali ("ALLEGATI n. 23-30")

Premesso che:

- in data 10/12/2004 prot. n. 17621, viene presentata dalla società [REDACTED] un'istanza di C.E. in sanatoria, con allegato elaborato grafico, riguardante la realizzazione di restauro e risanamento conservativo dell'immobile sito in Siracusa, via V. Mirabella 23, nonché la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo, 1 ad uso deposito, Prat. Ed. n° 78/Soc ("ALLEGATO n. 67");
- in data 15/03/2005 prot. n. 2977, la pratica viene integrata con nuovo elaborato grafico, riguardante sempre la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo (mini appartamenti), 1 ad uso deposito ("ALLEGATO n. 67");
- in data 29/04/2005 prot. gen. n. 43548, l'U.T.C. di Siracusa richiede all'ufficio Centro Storico di Ortigia, ai sensi dell'art. 32 della L.N. 47/85, il parere di competenza, in merito all'abuso realizzato, facendo presente che *"per l'aspetto urbanistico non vi sono motivi ostativi al rilascio della C.E. in sanatoria per le opere per le quali la Ditta ha avanzato istanza"* ("ALLEGATO n. 67");



- nello specifico, l'appartamento in oggetto è ubicato al P.T. di un'unità strutturale, con accesso dal cortile interno del palazzo;
- alla data del 28/01/2016, l'Ufficio Centro Storico fa presente che la pratica è ancora in fase di istruttoria, in quanto mancano i pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario ("ALLEGATO n. 66");
- dal sopralluogo effettuato in data 20/01/2016 è emerso che l'immobile è conforme alla planimetria dell'elaborato grafico d'integrazione del 15/03/2005 prot n. 2977;

la sottoscritta CTU pensa che

- a) l'immobile potrebbe essere regolarizzato a meno dei pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario;
- b) l'unità immobiliare risulta essere priva del certificato di abitabilità/agibilità;
- c) la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 30"), corrisponde allo stato di fatto ("ALLEGATO n. 79").

Le variazioni urbanistiche, sopra riportate, possono essere regolarizzate, tranne quelle della valutazione delle spese tecniche necessarie alla messa in regola dell'immobile, spese da detrarre nella valutazione dell'edificio.

In sede di stima dell'immobile la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell'immobile l'importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica del fabbricato.

Quesito f) – Descrizione analitica dell'immobile "8A"

Ubicazione: l'appartamento è ubicato all'interno di un cortile di un palazzo storico di via Mirabella al n. 23, su cui si affacciano diverse unità immobiliari;

Esposizione: il prospetto è esposto a sud;

Tipologia: edificio multipiano plurifamiliare. Trattasi di appartamento monovano, con un solo prospetto sul cortile interno e gli altri in aderenza, facenti parte della stessa unità strutturale;

Composizione interna: è costituito da una camera, una cucina, un bagno;

Altezza interna utile: l'altezza è ml 3.05;





Foto 3 – Appartamento 8A – Camera



Foto 4 – Appartamento 8A – Cucina



Caratteristiche strutturali: struttura portante in muratura calcarea;

Copertura: piana, in legno;

Intonaci: di tipo civile, il bagno e la cucina hanno un rivestimento in ceramica alle pareti per un'altezza di circa ml 2.20;

Pavimenti: dappertutto in ceramica;



Foto 5 – Appartamento 8A – Bagno

Infissi esterni: in legno;

Infissi interni: in legno;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: in parte sottotraccia (acqua fredda) ed in parte fuori traccia (acqua calda);

Impianto termico: impianto a pompa di calore, con n. 1 unità esterna collocata nella camera;



Stato di manutenzione: i locali si trovano allo stato attuale in buone condizioni di manutenzione e conservazione; gli infissi sono in buono stato, le pareti sono prive di umidità; anche le pavimentazioni non presentano tracce di deterioramento.

Nella tabella appresso riportata si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile; esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di [REDACTED] "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori", edita da Buffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 mq di superficie utile, il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile ed il costo del terreno di pertinenza può ritenersi pari al 5% del costo di 1 mq di superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 1/3 per balconi, terrazzi, e pari a 0,05 per le aree di pertinenza ecc.; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

<u>APPARTAMENTO "8A"</u>	<u>SUP. NETTA (mq)</u>	<u>COEFF.</u>	<u>SUP. EQUIV. (mq)</u>
P.T - Camera - cucina	32,56	1,00	32,56
P.T - Bagno	3,91	1,00	3,91
Superficie equivalente di calcolo = S_{8A} =			Mq 36,47

Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze

L'immobile non risulta avere dotazioni e/o pertinenze.

Quesito h) – Attestazione di Prestazione Energetica

L'immobile è provvisto di Attestazione di Prestazione Energetica n° 19/2013 del 30/12/2013 a firma dell'ing. Guido Papa, ma essa non risulta depositata al CEFA (**"ALLEGATO n. 58"**).

Quesito i) – Valutazione dell'immobile "8A"

La valutazione del nostro immobile viene eseguita utilizzando due metodologie di stima diversificate; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con V_{8AA} e V_{8AB} , si ricava la stima V_{8A1} del fabbricato "8A" come media dei due importi calcolati, valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie.

La stima effettiva del fabbricato "8A", V_{8A} , si ottiene per differenza tra il valore economico e l'importo delle detrazioni D_A , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per il rilascio della C.E. in sanatoria (D_{A-U}) e per la richiesta ed ottenimento del Certificato di abitabilità/agibilità (D_{A-A}). I metodi di valutazione utilizzati sono quello di "Stima per confronto" e quello di "Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti".

Metodo di confronto

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel territorio di Siracusa.

L'immobile di confronto, ai fini della stima del fabbricato "8A", risulta essere un appartamento a destinazione residenziale, a P.T., internamente dotato di un pranzo-cucina di mq 13,77, un disimpegno di mq 3,86, una camera di mq 15,67, uno studio di mq 7,51 ed un bagno di mq 6,02. Il fabbricato risulta rifinito esternamente ed internamente, trovandosi, pertanto, in condizioni simili a quelle dell'immobile oggetto di stima. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 66.000,00. Andiamo a calcolare la superficie equivalente del fabbricato di confronto data dalla somma della superficie utile del pranzo-cucina, del disimpegno, della camera, dello studio e del bagno. La superficie equivalente acquistata è data dalla somma di mq (13,77+3,86+15,67+7,51+6,02), pari a 46,83 mq; il rapporto 66.000,00/46,83, pari a 1.409,35 €/mq, ci dà il valore unitario di stima P_{8AA} del nostro fabbricato "8A"

$$P_{8AA} = 1.409,35 \text{ €/mq}$$

Avendo calcolato nell'esplicazione del quesito f) la superficie equivalente del fabbricato "8A", a questo punto possiamo calcolarci il valore economico V_{8AA} del fabbricato "8A" come prodotto del prezzo unitario P_{8AA} per la superficie equivalente S_{8A} di esso, cioè

$$V_{8AA} = P_{8AA} \times S_{8A} = € (1.409,35 \times 36,47) = € 51.398,99$$

Metodo di stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dal fabbricato;



- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- riduzione per vetustà dell'immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La capitalizzazione V del reddito netto medio annuo sarà dato da

$$V = ((R-S)/r)$$

Considerando:

il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad €. 4.200,00, le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 2% di R, le perdite per sfitti ed insolvibilità pari all'incirca al 2% di R, la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 2% di R, le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'4% di R, la quota di svalutazione D dell'immobile per vetustà pari a circa il 15% del valore di stima; si avrà a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = \text{€}. 4.200,00$$

una spesa media annua pari all'incirca al 10% di R, cioè

$$S = 10\% \text{ di } \text{€}. 4.200,00 = \text{€}. 420,00$$

e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di

$r = 0,061$, avremo il valore della capitalizzazione V del reddito netto medio annuo, pari a

$$V = (R-S)/r = (4.200,00 - 420,00)/0,061 = \text{€}. 61.967,21$$

La riduzione per vetustà è pari

$$D = 15\% \text{ di } V = 15\% \text{ di } \text{€}. 61.967,21 = \text{€}. 9.295,08$$

Avremo il valore

$$V_{8AB} = \text{€}(61.967,21 - 9.295,08) = \text{€}. 52.672,13$$

Stima del fabbricato "8A"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima V_{8A1} del fabbricato, come se esso fosse perfettamente regolare dal punto di vista urbanistico e catastale, come media tra V_{8AA} e V_{8AB} , cioè

$$V_{8A1} = (V_{8AA} + V_{8AB})/2 = \text{€}. (51.398,99 + 52.672,13)/2 = \text{€}. 52.035,56$$

Calcolato, quindi, il valore V_{8A1} dell'immobile, la stima definitiva del fabbricato "8A", V_{8A} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{8A1} e l'importo delle detrazioni D_A , consistenti, nel



nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per il rilascio della C.E. in sanatoria (D_{A-U}) e per la richiesta ed ottenimento del Certificato di abitabilità/agibilità (D_{A-A})

$$V_{8A} = V_{8A1} - D_A$$

$$D_A = D_{A-U} + D_{A-A}$$

$$D_{A-U} = \text{€}. 1.000,00$$

$$D_{A-A} = \text{€}. 1.000,00$$

$$D_A = \text{€} (1.000 + 1.000,00) = \text{€}. 2.000,00$$

$$V_{8A} = V_{8A1} - D_A = \text{€} (52.035,56 - 2.000,00) = \text{€}. 50.035,56$$

Stima dell'immobile "8A"

$V_{8A} =$	€. 50.035,56
------------	---------------------

Quesito j) – Valutazione quota indivisa

La società [REDACTED] è proprietaria dell'immobile per l'intero del valore calcolato, cioè

$$V_{8AJ} = 100\% \text{ di } V_{8A} = 100\% \text{ di } \text{€}. 50.035,56 = \text{€}. 50.035,56$$

Stima quota [REDACTED]

$V_{8AJ} =$	€. 50.035,56
-------------	---------------------



CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta CTU conclude che:

1. l'immobile, oggetto di pignoramento, corrisponde alla piena proprietà di un appartamento, nello specifico un monolocale, sito in Siracusa, via V. Mirabella, 23/Q, P.T., **cat. A/3**, cl. 2, vani 2, rendita €. 154,94 (**"ALLEGATO n. 8"**), di proprietà, per la quota di 1/1, del debitore [REDACTED];
2. attualmente, il bene risulta occupato;
3. per l'unità immobiliare 8A in oggetto è stata presentata un'istanza di C.E. in sanatoria ai sensi della L. 326/03 (**"ALLEGATO 67"**); l'immobile potrebbe essere regolarizzato a meno dei pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario; esso risulta essere privo del certificato di abitabilità/agibilità; la planimetria, depositata all'UTE (**"ALLEGATO n. 30"**), corrisponde allo stato di fatto (**"ALLEGATO n. 79"**);
4. il bene si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione;
5. l'immobile non risulta avere dotazioni e/o pertinenze;
6. in base alle indagini effettuate ed al conseguente quadro mercantile di valutazione allestito, e fatte tutte le dovute considerazioni e correzioni, il più probabile valore medio di mercato del bene pignorato, al netto di tutti gli oneri gravanti sul bene, si stima pari ad €. 50.035,56 e la **quota di 1/1** del detto immobile si stima pari ad €. 50.035,56.



FASCICOLETTO n. 9

LOTTO FUNZIONALE n. 9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile "9A": Garage sito nel Comune di Siracusa, N.C.E.U. fg. 29 p.lla 467, sub 14, via di Villa Ortisi 29/C, P.T.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



IMMOBILE "9A"

Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L'immobile, oggetto di accertamento, è costituito da un garage, sito nel Comune di Siracusa, via di Villa Ortisi 29/C; è ubicato al P.T. di un condominio.



Foto 1 – Garage "9A" – Prospetto

L'immobile è costituito da n. 1 unità catastale individuata nel NCEU del Comune di Siracusa, al fg. 29 p.lla 467, sub 14, via di Villa Ortisi, 29/C, P.T., cat. C/6, cl. 4, cons. mq 9, rendita €. 54,38 ("ALLEGATO n. 9").

Al suo interno, a P.T., è costituito da un unico vano soppalcato.

Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni

L'area, interessata all'immobile in oggetto, ricade in zona "B4b" del P.R.G. della città di Siracusa, tessuto edificato a media densità. Essa è parte di un edificio a blocco multipiano plurifamiliare, nello specifico un condominio, con due prospetti su strada e gli altri due in aderenza.



Quesito c) – Stato di possesso dei beni

Con l'atto di compravendita del 08/10/1990 ("ALLEGATO n. 60"), repertorio n° 27325, raccolta n° 9163, redatto dal Notaio Costanza Maria Fausta con sede in Siracusa, registrato a Siracusa il 26/10/1990 al n° 3203, i coniugi [REDACTED], acquistano, indivisamente ed in quote uguali, da [REDACTED], in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED] la proprietà del garage posto a P.T. di circa mq 10, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa, al foglio 29, p.lla 467 sub 14.

Il garage, alla data del sopralluogo del 14/01/2016, risulta occupato ed utilizzato dal sig. [REDACTED] come riferito [REDACTED] e sottoscritto nel verbale di sopralluogo n. 1 ("ALLEGATO n. 72").

Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile ("ALLEGATI n. 46, 32-35"), per l'unità immobiliare "9A" sono risultate le seguenti formalità:

I. NOTA DI TRASCRIZIONE del 16/07/2013 ("ALLEGATO n. 32")

Registro Particolare: n. 8525

Registro Generale: n. 11030

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 1384 del 18/06/2013

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

II. NOTA DI TRASCRIZIONE del 19/12/2013 ("ALLEGATO n. 33")

Registro Particolare: n. 2507

Registro Generale: n. 18912

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013

Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni

III. NOTA DI TRASCRIZIONE del 17/02/2014 ("ALLEGATO n. 34")



Registro Particolare: n. 284

Registro Generale: n. 2010

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013

Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IV. NOTA DI TRASCRIZIONE del 26/02/2014 ("ALLEGATO n. 35")

Registro Particolare: n. 367

Registro Generale: n. 2554

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013

Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni

Quesito e) – Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria

Con lettera del 04/01/2016 ("ALLEGATO n. 61"), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, sono state richieste al Comune di Siracusa informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo gli immobili ed eventuali vincoli gravanti su di essi; per gli immobili, se siano stati rilasciati dall'Ente "Concessioni e/o Licenze Edilizie", "Certificati di Abitabilità e/o Agibilità", con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui i suddetti fabbricati fossero costruzioni abusive o comprendenti, in parte, opere abusive, se siano state presentate per gli stessi immobili richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia dei Certificati di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciati; è stato richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la loro sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte, relativamente agli immobili.

E' stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visure storiche degli immobili;
- planimetrie catastali;
- "Nomina" a C.T.U. della sottoscritta.



In data 20/01/2016, l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Siracusa consegnava brevi manu alla sottoscritta i seguenti elaborati (**"ALLEGATI n. 63-65"**):

- "Concessione Edilizia n° 1235/1989" del 21/04/1989, relativa alla costruzione di n° 1 edificio in Siracusa, via di Villa Ortisi (**"ALLEGATO n. 63"**);
- "Variante alla C.E. n° 1235/1989" del 27/07/1990 (**"ALLEGATO n. 64"**);
- "Certificato di Agibilità" del 25/01/1992 (**"ALLEGATO n. 65"**).

Dal confronto tra gli elaborati consegnati dal Comune di Siracusa al C.T.U. (**"ALLEGATI n. 63-65"**) e le visure catastali storiche (**"ALLEGATO n. 9"**)

Premesso che:

- in data 21/04/1989 viene rilasciata la "Concessione Edilizia n° 1235/1989", relativa alla costruzione di n° 1 edificio per civile abitazione in Siracusa, via di Villa Ortisi (**"ALLEGATO n. 63"**), composto da un P.T., nel quale verranno realizzati l'androne, il corpo scala, n. 4 garages e n. 2 vani tecnici, e da n. 4 piani in elevazione per un totale di n. 8 appartamenti;
- in data 27/07/1990 viene approvata la "Variante alla C.E. n° 1235/1989" (**"ALLEGATO n. 64"**);
- in data 25/01/1992 viene rilasciato il "Certificato di Agibilità" dell'edificio di nuova costruzione sito in Siracusa, via di Villa Ortisi n. 29A, 29B, 29C, 31 e 31A (**"ALLEGATO n. 65"**), costituito da n. 7 appartamenti, nonché da n. 6 vani non residenziali (parcheggi), e n. 2 vani tecnici;
- l'immobile in oggetto è un garage di 10 mq ubicato al P.T. del condominio sopradescritto;
- dal sopralluogo effettuato in data 14/01/2016 è emerso che l'immobile è conforme all'elaborato grafico di "Variante alla C.E. n° 1235/1989" del 27/07/1990;

la sottoscritta CTU pensa che

- a) l'immobile è, dal punto di vista urbanistico, regolare;
- b) esso è provvisto del certificato di agibilità;
- c) catastalmente, l'immobile è intestato ancora al precedente proprietario (**"ALLEGATO n. 9"**) e non risulta depositata alcuna planimetria all'UTE di Siracusa.

Le variazioni catastali, sopra riportate, possono essere regolarizzate, tranne quelle della valutazione delle spese tecniche necessarie alla messa in regola dell'immobile, spese da detrarre nella valutazione dell'edificio.

In sede di stima dell'immobile la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo



dal valore calcolato dell'immobile l'importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione catastale del fabbricato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito f) – Descrizione analitica dell'immobile "9A"

Ubicazione: il garage è ubicato al P.T. di un condominio di via di Villa Ortisi n. 29/C;

Esposizione: il prospetto è esposto a nord;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 2 – Garage "9A" – Interno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tipologia: edificio a blocco multipiano plurifamiliare, nello specifico un condominio, con due prospetti su strada e gli altri due in aderenza;

Composizione interna: è costituito da un unico vano soppalcato;

Altezza interna utile: è pari a ml 3.42, con soppalco a quota + 1,92 ml;





Foto 3 – Garage “9A” – Interno

Caratteristiche strutturali: struttura portante in c.a.;

Strutture portanti verticali: realizzate con doppia fila di forati con interposto isolante termico;

Strutture portanti orizzontali: del tipo misto latero-armato;

Copertura: piana;

Intonaci: di tipo civile;

Pavimenti: in graniglia;

Infissi esterni: saracinesca in alluminio;

Impianto elettrico: sottotraccia;





Foto 4 – Garage “9A” – Soppalco

Stato di manutenzione: i locali si trovano allo stato attuale in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Nella tabella appresso riportata si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile; esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di [REDACTED] “Come si valutano fabbricati e terreni edificatori”, edita da Buffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 mq di superficie utile, il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile ed il costo del terreno di pertinenza può ritenersi pari al 5% del costo di 1 mq di superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 1/3 per balconi, terrazzi, e pari a 0,05 per le aree di pertinenza ecc.; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.



<u>GARAGE "9A"</u>	<u>SUP. NETTA(mq)</u>	<u>COEFF.</u>	<u>SUP. EQUIV.(mq)</u>
P.T - garage	10,28	1,00	10,28
Superficie equivalente di calcolo = S _{9A} =			Mq 10,28

Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze

L'immobile risulta avere le seguenti dotazioni condominiali: in particolare, la proporzionale quota di proprietà:

- sull'androne,
- sulle scale,
- sul locale ascensore e autoclave,
- sul solaio di copertura e sugli spazi circostanti.

Quesito h) – Attestazione di Prestazione Energetica

L'immobile è sprovvisto di Attestazione di Prestazione Energetica e, poiché rientrante tra le categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005, per esso non occorre tale Attestazione.

Quesito i) – Valutazione dell'immobile "9A"

La valutazione del nostro immobile viene eseguita utilizzando due metodologie di stima diversificate; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con V_{9AA} e V_{9AB} , si ricava la stima V_{9AI} del fabbricato "9A" come media dei due importi calcolati, valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie.

La stima effettiva del fabbricato "9A", V_{9A} , si ottiene per differenza tra il valore economico e l'importo delle detrazioni D_{A-UTE} , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per l'inserimento della planimetria del fabbricato nel NCEU del Comune di Siracusa (D_{A-UTE}) e la voltura a nome dell'attuale proprietario. I metodi di valutazione utilizzati sono quello di "Stima per confronto" e quello di "Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti".

Metodo di confronto

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel territorio di Siracusa.

L'immobile di confronto, ai fini della stima del fabbricato "9A", risulta essere un garage, a P.T., di mq 15,80. Il fabbricato risulta rifinito esternamente ed internamente, trovandosi, pertanto, in



condizioni simili a quelle dell'immobile oggetto di stima. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 11.000,00. Andiamo a calcolare la superficie equivalente del fabbricato di confronto data dalla superficie utile del garage. La superficie equivalente acquistata è pari a 15,80 mq; il rapporto $11.000,00/15,80$, pari a 696,20 €/mq, ci dà il valore unitario di stima P_{9AA} del nostro fabbricato "9A"

$$P_{9AA} = 696,20 \text{ €/mq}$$

Avendo calcolato nell'esplicazione del quesito f) la superficie equivalente del fabbricato "9A", a questo punto possiamo calcolarci il valore economico V_{9AA} del fabbricato "9A" come prodotto del prezzo unitario P_{9AA} per la superficie equivalente S_{9A} di esso, cioè

$$V_{9AA} = P_{9AA} \times S_{9A} = € (696,20 \times 10,28) = € 7.156,94$$

Metodo di stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dal fabbricato;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- riduzione per vetustà dell'immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V)

La capitalizzazione V del reddito netto medio annuo sarà dato da

$$V = ((R-S)/r)$$

Considerando:

il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad €. 1.800,00, le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 2% di R, le perdite per sfitti ed insolvibilità pari all'incirca al 2% di R, la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 2% di R, le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'1% di R, la quota di svalutazione D dell'immobile per vetustà pari a circa il 10% del valore di stima; si avrà a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = € 1.800,00$$

una spesa media annua pari all'incirca al 7% di R, cioè

$$S = 7\% \text{ di } € 1.800,00 = € 126,00$$



e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di

$r = 0,20$, avremo il valore della capitalizzazione V del reddito netto medio annuo, pari a

$$V = (R-S)/r = (1.800,00 - 126,00)/0,20 = \text{€}. 8.370,00$$

La riduzione per vetustà è pari

$$D = 10\% \text{ di } V = 10\% \text{ di } \text{€}. 8.370,00 = \text{€}. 837,00$$

Avremo il valore

$$V_{9AB} = \text{€}(8.370,00 - 837,00) = \text{€}. 7.533,00$$

Stima del fabbricato "9A"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima V_{9A1} del fabbricato, come se esso fosse perfettamente regolare dal punto di vista urbanistico e catastale, come media tra V_{9AA} e V_{9AB} , cioè

$$V_{9A1} = (V_{9AA} + V_{9AB})/2 = \text{€}. (7.156,94 + 7.533,00)/2 = \text{€}. 7.344,97$$

Calcolato, quindi, il valore V_{9A1} dell'immobile, la stima definitiva del fabbricato "9A", V_{9A} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{9A1} e l'importo delle detrazioni D_{A-UTE} , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per l'inserimento della planimetria del fabbricato nel NCEU del Comune di Siracusa (D_{A-UTE}) e la voltura a nome dell'attuale proprietario.

$$V_{9A} = V_{9A1} - D_{A-UTE}$$

$$V_{9A1} = \text{€}. 7.344,97$$

$$D_{A-UTE} = \text{€}. 850,00$$

$$V_{9A} = V_{9A1} - D_{A-UTE} = \text{€}(7.344,97 - 850,00) = \text{€}. 6.494,97$$

Stima dell'immobile "9A"

$V_{9A} =$	€. 6.494,97
------------	--------------------

Quesito j) - Valutazione quota indivisa

I coniugi [REDACTED] sono comproprietari dell'immobile, ed il pignoramento è stato effettuato sull'intero bene, cioè

$V_{9ADM} = 50\% \text{ di } V_{9A} = 50\% \text{ di } \text{€. 6.494,97} = \text{€. 3.247,49}$

$V_{9ASP} = 50\% \text{ di } V_{9A} = 50\% \text{ di } \text{€. 6.494,97} = \text{€. 3.247,49}$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stima quota

$V_{9ADM} =$	€. 3.247,49
--------------	-------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stima quota

$V_{9ASP} =$	€. 3.247,49
--------------	-------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta CTU conclude che:

1. l'immobile, oggetto di pignoramento, corrisponde alla piena proprietà di un garage, sito in Siracusa, via di Villa Ortisi, 29/C, P.T., cat. C/6, cl. 4, cons. mq 9, rendita €. 54,38 ("ALLEGATO n. 9"), di proprietà, ciascuno per la quota di 1/2, dei debitori [REDACTED];
2. attualmente, il bene risulta occupato;
3. l'unità immobiliare 9A in oggetto è regolare dal punto di vista urbanistico; esso è provvisto del certificato di agibilità; catastalmente, l'immobile è intestato ancora al precedente proprietario ("ALLEGATO n. 9") e non risulta depositata alcuna planimetria all'UTE di Siracusa.
4. il bene si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione;
5. l'immobile risulta avere le seguenti dotazioni condominiali: in particolare, la proporzionale quota di comproprietà:
 - sull'androne,
 - sulle scale,
 - sul locale ascensore e autoclave,
 - sul solaio di copertura e sugli spazi circostanti.
6. in base alle indagini effettuate ed al conseguente quadro mercantile di valutazione allestito, e fatte tutte le dovute considerazioni e correzioni, il più probabile valore medio di mercato del bene pignorato, al netto di tutti gli oneri gravanti sul bene, si stima pari ad €. 6.411,27 e la quota di 1/1 del detto immobile si stima pari ad €. 6.411,27; poiché esso è in comproprietà, ciascuna quota, pari ad 1/2 del detto immobile, si stima pari ad €. 3.247,49.

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma.



Si allega alla presente la seguente documentazione:

ALLEGATI ai Fascicoletti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9

Immobili "1A", "2A", "3A", "4A", "5A", "6A", "7A", "8A", "9A"

- ALLEGATO 1: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 167, p.lla 6051 sub 3;
- ALLEGATO 2: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 167, p.lla 6051 sub 9;
- ALLEGATO 3: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 167, p.lla 5270 sub 1;
- ALLEGATO 4: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 167, p.lla 6051 sub 14;
- ALLEGATO 5: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 167, p.lla 6051 sub 15;
- ALLEGATO 6: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 167, p.lla 6051 sub 16;
- ALLEGATO 7: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 167, p.lla 6051 sub 17;
- ALLEGATO 8: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 167, p.lla 6051 sub 18;
- ALLEGATO 9: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 29, p.lla 467 sub 14;
- ALLEGATO 10: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 172, p.lla 601 sub 3;
- ALLEGATO 11: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 172, p.lla 601 sub 9;
- ALLEGATO 12: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 172, p.lla 597;
- ALLEGATO 13: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 173, p.lla 301 sub 5;
- ALLEGATO 14: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 167, p.lla 6051 sub 8;



- ALLEGATO 15: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 167, p.lla 6051 sub 10;
- ALLEGATO 16: Visura catastale N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 167, p.lla 6051 sub 11;
- ALLEGATO 17: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 167, p.lla 6051 sub 12;
- ALLEGATO 18: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 172, p.lla 573 sub 3;
- ALLEGATO 19: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 172, p.lla 601 sub 8;
- ALLEGATO 20: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 172, p.lla 602 sub 4;
- ALLEGATO 21: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 172, p.lla 573 sub 2;
- ALLEGATO 22: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 172, p.lla 573 sub 3;
- ALLEGATO 23: Planimetria catastale NCEU del Comune di Siracusa fg. 167, p.lla 6051 sub 3;
- ALLEGATO 24: Planimetria catastale NCEU del Comune di Siracusa fg. 167, p.lla 6051 sub 9;
- ALLEGATO 25: Planimetria catastale NCEU del Comune di Siracusa fg. 167, p.lla 5270 sub 1;
- ALLEGATO 26: Planimetria catastale NCEU del Comune di Siracusa fg. 167, p.lla 6051 sub 14;
- ALLEGATO 27: Planimetria catastale NCEU del Comune di Siracusa fg. 167, p.lla 6051 sub 15;
- ALLEGATO 28: Planimetria catastale NCEU del Comune di Siracusa fg. 167, p.lla 6051 sub 16;
- ALLEGATO 29: Planimetria catastale NCEU del Comune di Siracusa fg. 167, p.lla 6051 sub 17;
- ALLEGATO 30: Planimetria catastale NCEU del Comune di Siracusa fg. 167, p.lla 6051 sub 18;



- ALLEGATO 31: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T108812 del 11/01/2016 – Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Siracusa, fg.167, p.lla 6051 sub 3);
- ALLEGATO 32: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T108812 del 11/01/2016 - Nota di trascrizione del 16/07/2013, Registro Particolare n. 8525, Registro Generale n. 11030;
- ALLEGATO 33: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T113301 del 11/01/2016 - Nota di trascrizione del 19/12/2013, Registro Particolare n. 2507, Registro Generale n. 18912;
- ALLEGATO 34: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T133406 del 11/01/2016 - Nota di trascrizione del 17/02/2014, Registro Particolare n. 284, Registro Generale n. 2010;
- ALLEGATO 35: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T115711 del 11/01/2016 - Nota di trascrizione del 26/02/2014, Registro Particolare n. 367, Registro Generale n. 2554;
- ALLEGATO 36: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T129784 del 11/01/2016 – Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Siracusa, fg.167, p.lla 6051 sub 9);
- ALLEGATO 37: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T278998 del 11/01/2016 – Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Siracusa, fg.167, p.lla 5270 sub 1);
- ALLEGATO 38: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T278998 del 11/01/2016 - Nota di iscrizione del 19/05/2008, Registro Particolare n. 2299, Registro Generale n. 11345;
- ALLEGATO 39: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T278998 del 11/01/2016 - Nota di iscrizione del 25/06/2013, Registro Particolare n. 1013, Registro Generale n. 9754;
- ALLEGATO 40: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T278998 del 11/01/2016 - Nota di trascrizione del 07/01/2014, Registro Particolare n. 168, Registro Generale n. 180;
- ALLEGATO 41: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T280894 del 11/01/2016 – Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Siracusa, fg.167, p.lla 6051 sub 14);



- ALLEGATO 42: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T283734 del 11/01/2016 – Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Siracusa, fg.167, p.lla 6051 sub 15);
- ALLEGATO 43: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T285103 del 11/01/2016 – Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Siracusa, fg.167, p.lla 6051 sub 16);
- ALLEGATO 44: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T285925 del 11/01/2016 – Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Siracusa, fg.167, p.lla 6051 sub 17);
- ALLEGATO 45: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T291645 del 11/01/2016 – Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Siracusa, fg.167, p.lla 6051 sub 18);
- ALLEGATO 46: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T292204 del 11/01/2016 – Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Siracusa, fg.29, p.lla 467 sub 14);
- ALLEGATO 47: Lettera di richiesta, spedita via PEC, allo Studio Notarile Angelo Bellucci di Siracusa del 04/01/2016, riguardante il rilascio di copie di due atti;
- ALLEGATO 48: Atto di “compravendita” del 29/04/2004, repertorio n° 92729/21303, Notaio Angelo Bellucci di Siracusa;
- ALLEGATO 49: Atto di “compravendita” del 23/04/2004, repertorio n° 92664/21288, Notaio Angelo Bellucci di Siracusa;
- ALLEGATO 50: Lettera di richiesta, spedita via PEC, allo Studio Notarile Nicola Guarino di Siracusa del 04/01/2016, riguardante il rilascio di copia di un atto;
- ALLEGATO 51: Atto di “compravendita” del 06/05/2009, repertorio n° 3011/2261, Notaio Nicola Guarino di Siracusa;
- ALLEGATO 52: Lettera di richiesta, spedita via PEC, allo Studio Notarile Francesco Di Filippo di Canicattini Bagni del 11/01/2016, riguardante il rilascio di copia di un atto;
- ALLEGATO 53: Contratto di “locazione ultranovennale” del 30/12/2013, registrato il 06/01/2014 al n. 67, Notaio Francesco Di Filippo di Canicattini Bagni;
- ALLEGATO 54: Attestato di Prestazione Energetica relativo all’immobile censito al NCEU di Siracusa al fg. 167 p.lla 5270 sub 1;



- ALLEGATO 55: Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile censito al NCEU di Siracusa al fg. 167 p.lla 6051 sub 14;
- ALLEGATO 56: Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile censito al NCEU di Siracusa al fg. 167 p.lla 6051 sub 15;
- ALLEGATO 57: Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile censito al NCEU di Siracusa al fg. 167 p.lla 6051 sub 17;
- ALLEGATO 58: Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile censito al NCEU di Siracusa al fg. 167 p.lla 6051 sub 18;
- ALLEGATO 59: Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile censito al NCEU di Siracusa al fg. 167 p.lla 6051 sub 16;
- ALLEGATO 60: Atto di "vendita" del 08/10/1990, repertorio n° 27325/9163, Notaio Maria Fausta Costanza di Siracusa;
- ALLEGATO 61: Lettera di richiesta, spedita via PEC, al Comune di Siracusa – Ufficio Tecnico del 04/01/2016, riguardante il rilascio di copia conforme di concessioni, certificati, attestati ed informazioni degli immobili oggetto di stima;
- ALLEGATO 62: Lettera di richiesta, spedita via PEC, al Comune di Siracusa – Ufficio Centro Storico del 11/01/2016, riguardante il rilascio di copia conforme di concessioni, certificati, attestati ed informazioni degli immobili oggetto di stima;
- ALLEGATO 63: Concessione Edilizia n° 1235 del 21/04/1989, relativa alla costruzione di n° 1 edificio per civile abitazione in Siracusa, via di Villa Ortisi;
- ALLEGATO 64: Variante alla C.E. n° 1235/1989 del 27/07/1990;
- ALLEGATO 65: Certificato di Agibilità del 25/01/1992 dell'edificio di nuova costruzione sito in Siracusa, via di Villa Ortisi n. 29A, 29B, 29C, 31 e 31A;
- ALLEGATO 66: Risposta, consegnata brevi manu, dell'Ufficio Centro Storico del Comune di Siracusa del 28/01/2016 alla nota presentata dalla CTU;
- ALLEGATO 67: Pratica Edilizia n. 78/Soc, riguardante la realizzazione di restauro e risanamento conservativo dell'immobile sito in Siracusa, via V. Mirabella 23, nonché la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo, 1 ad uso deposito;
- ALLEGATO 68: Lettera del 06/01/2016, spedita via PEC, alle Società MPS Gestione Crediti Banca S.p.A. c/o lo Studio Legale Avv.to Igino La Rocca e



UNICREDIT S.p.A. c/o lo Studio Legale Avv.to Vincenzo Fazzino, alle

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], per comunicazione "inizio operazioni peritali";

- ALLEGATO 69: Planimetria dello stato di fatto dell'immobile "1A" sito in Siracusa, via Mirabella 23/M, NCEU fg. 167 p.lla 6051sub 3 redatta dalla CTU Arch. Rosaria Allegra;
- ALLEGATO 70: Planimetria dello stato di fatto dell'immobile "2A" sito in Siracusa, via Mirabella 23/F, NCEU fg. 167 p.lla 6051sub 9 redatta dalla CTU Arch. Rosaria Allegra;
- ALLEGATO 71: Planimetria dello stato di fatto dell'immobile "9A" sito in Siracusa, via di Villa Ortisi 29/C, NCEU fg. 29 p.lla 467 sub 14 redatta dalla CTU Arch. Rosaria Allegra;
- ALLEGATO 72: Verbale di sopralluogo n. 1;
- ALLEGATO 73: Lettera del 19/01/2016, spedita via PEC, alle Società MPS Gestione Crediti Banca S.p.A. c/o lo Studio Legale Avv.to Igino La Rocca e UNICREDIT S.p.A. c/o lo Studio Legale Avv.to Vincenzo Fazzino, alle Società [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] comunicazione "prosiegua operazioni peritali";
- ALLEGATO 74: Planimetria dello stato di fatto dell'immobile "3A" sito in Siracusa, via Mirabella 23, NCEU fg. 167 p.lla 5270 sub 1 redatta dalla CTU Arch. Rosaria Allegra;
- ALLEGATO 75: Planimetria dello stato di fatto dell'immobile "4A" sito in Siracusa, via Mirabella 23/N – ronco II di via Resalibera 11,13, NCEU fg. 167 p.lla 6051sub 14 redatta dalla CTU Arch. Rosaria Allegra;
- ALLEGATO 76: Planimetria dello stato di fatto dell'immobile "5A" sito in Siracusa, via Mirabella 23/N, NCEU fg. 167 p.lla 6051sub 15 redatta dalla CTU Arch. Rosaria Allegra;
- ALLEGATO 77: Planimetria dello stato di fatto dell'immobile "6A" sito in Siracusa, via Mirabella 23/N, NCEU fg. 167 p.lla 6051sub 16 redatta dalla CTU Arch. Rosaria Allegra;



- **ALLEGATO 78:** Planimetria dello stato di fatto dell'immobile "7A" sito in Siracusa, via Mirabella 23/M, NCEU fg. 167 p.lla 6051 sub 17 redatta dalla CTU Arch. Rosaria Allegra;
- **ALLEGATO 79:** Planimetria dello stato di fatto dell'immobile "8A" sito in Siracusa, via Mirabella 23/Q, NCEU fg. 167 p.lla 6051 sub 18 redatta dalla CTU Arch. Rosaria Allegra;
- **ALLEGATO 80:** Verbale di sopralluogo n. 2;
- **ALLEGATO 81:** Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile censito al NCEU di Siracusa al fg. 167 p.lla 6051 sub 3;
- **ALLEGATO 81:** Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile censito al NCEU di Siracusa al fg. 167 p.lla 6051 sub 9;
- **Documentazione fotografica intercalata nella "Relazione di consulenza tecnica".**

Noto, lì 30/04/2016

IL C.T.U.
arch. Rosaria Allegra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

