

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

Esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 66/2023 R.G. Es.

DEBITORI: OMISSIS

CREDITORE: **PRINCIPIO SPV S.R.L.**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT.SSA ALESSIA ROMEO**

RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA

IL TECNICO

ING. VINCENZO AMATO

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Vincenzo Amato, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 2165 sez. A, con studio in Noto (SR) in Via Ducezio n. 148, con decreto di nomina del 15/04/2023, veniva incaricato dall’Ill.mo Giudice dell’Esecuzione di redigere la relazione di stima riguardante i beni oggetto del pignoramento immobiliare trascritto il 04/04/2023 al n. 6598 di Registro Generale e n. 5021 di Registro Particolare, a favore di PRINCIPIO SPV S.R.L. contro OMISSIS e OMISSIS.

In forza di tale incarico, lo scrivente redigeva pertanto in data 11/08/2023 la relazione di stima degli immobili oggetto di procedura, determinando i seguenti lotti di vendita:

LOTTO	IMMOBILE	VALORE DI STIMA	QUOTA PIGNORATA	VALORE IN QUOTA
A	Abitazione sita in Priolo Gargallo (SR) in Via Salso n. 46, piano terra, in catasto al Fg. 79 p.lla 206 sub. 1	€ 35.000,00	1/1	€ 35.000,00
B	Abitazione sita in Priolo Gargallo (SR) in Via Salso n. 46, primo piano, in catasto al Fg. 79 p.lla 206 sub. 3	€ 70.000,00	8/9	€ 62.222,00

Con riferimento al bene di cui al Lotto “B” sopra riportato, nella relazione di stima depositata agli atti veniva evidenziato quanto segue:

- Al detto immobile compete anche una porzione del lastrico solare di copertura, come desumibile dall’elaborato planimetrico depositato in catasto con prot. n. SR0150641 del 07/12/2006; la rimanente porzione dello stesso lastrico solare rimane suddivisa, con confini non materializzati, nel sub. 7 intestato agli stessi esecutati e non oggetto del pignoramento trascritto il 04/04/2023 ai nn. 6598/5021.
- La quota del bene pignorato risulta pari a 8/9, in difetto rispetto alla reale quota di proprietà in capo ai debitori esecutati pari a 1/2 ciascuno, e quindi nell’insieme pari all’intera proprietà; tale quota di proprietà di 4/9 in capo a ciascuno dei debitori, e quindi pari a 8/9 nell’insieme, appare altresì rilevabile nelle visure catastali.

Con successivo atto di pignoramento, trascritto in data 27/02/2024 al n. 4102 di Registro Generale e n. 3259 di Registro Particolare, a favore di PRINCIPIO SPV S.R.L. contro OMISSIS e OMISSIS, si originava la procedura esecutiva n. 39/2024 R.G.Es., quest’ultima riunita con successivo provvedimento del G.E. alla presente procedura n. 66/2023 R.G.Es.; in forza di tale ulteriore titolo venivano sottoposti a pignoramento, per una quota di 1/2 di piena proprietà in capo a ciascuno dei suddetti debitori, e quindi complessivamente nell’intero, i seguenti beni immobili:

- Abitazione di tipo civile distinta in catasto al Fg. 79 p.lla 206 sub. 3, piano 1, cat. A/3, 5 vani, con relativa quota di competenza del lastrico solare;
- Lastrico solare distinto in catasto al Fg. 79 p.lla 206 sub. 7, cat. F/5, mq. 57.

Con successivo decreto di nomina del 26/11/2024, l’Ill.mo Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Alessia Romeo conferiva al sottoscritto incarico integrativo finalizzato alla stima del lastrico solare individuato al Fg. 79 p.lla 206 sub. 7, ponendo allo scrivente i seguenti quesiti:

1) **PROVVEDA:**

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

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



ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;

ii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

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



VI. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

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



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





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

IX. La valutazione dei beni, indicando distintamente:

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

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

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

Premesso quanto sopra esposto, ritenuto il suddetto lastrico solare una mera pertinenza dell'abitazione sita a primo piano distinta in catasto al **Fg. 79 p.lla 206 sub. 3**, quest'ultima già individuata al Lotto "B" nell'originario elaborato di stima, con la presente relazione si intende quindi accorpate in un unico Lotto gli anzidetti immobili, procedendo quindi alla revisione del valore di stima del solo Lotto "B" adesso così costituito:

- **LOTTO "B": 1/1 di Abitazione sita in Priolo Gargallo (SR) in Via Salso n. 46, piano primo, riportata in catasto al **Fg. 79 p.lla 206 sub. 3**, confinante a Est con Via Salso, a Nord con vano scala condominiale ed altra unità immobiliare facente parte del medesimo fabbricato individuata al sub. 4, ad Ovest con fabbricato di proprietà Altra Ditta individuato con la p.lla 203, a Sud con fabbricato di proprietà Altra Ditta individuato con la p.lla 231, **con relativo Lastrico solare** sito a secondo piano, riportato in catasto al **Fg. 79 p.lla 206 sub. 7**, confinante a Est con Via Salso, a Nord con vano scala condominiale ed altra unità immobiliare facente parte del medesimo fabbricato individuata al sub. 4, ad Ovest con fabbricato di proprietà Altra**



ASTE GIUDIZIARIE Ditta individuato con la p.lla 203, a Sud con fabbricato di proprietà Altra Ditta individuato con la p.lla 231.

Relativamente al Lotto “A” della procedura si rimanda interamente alla precedente relazione di stima agli atti del 11/08/2023.

Preliminarmente allo svolgimento di qualunque attività, il sottoscritto provvedeva ad esaminare tutti gli atti del procedimento, dai quali verificava la completezza della documentazione di cui all’art. 567 co. II c.p.c..

In data 14/12/2024, previa comunicazione formale inviata alle parti a mezzo pec in data 28/11/2024 e 02/12/2024, il sottoscritto, assistito dal custode nominato Avv. Maria Lara Gugliotta, effettuava un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Priolo Gargallo (SR), Via Salso n. 46, piano primo e secondo, eseguendo in tale sede un rilievo metrico e fotografico degli stessi (v. *Allegati 2-3*).

Acquisite in sede di sopralluogo tutte le informazioni necessarie alla valutazione dei beni, il sottoscritto procedeva ad effettuare le necessarie indagini catastali ed inerenti la regolarità edilizia e urbanistica presso i competenti Uffici del territorio, ultimate le quali ha provveduto ad espletare l’incarico affidatogli.

QUESITO 1.I (Identificazione dei beni oggetto del pignoramento)

Dalle note di trascrizione in atti del 04/04/2023 – Registro Generale n. 6598, Registro Particolare n. 5021, e del 27/02/2024 – Registro Generale n. 4102, Registro Particolare n. 3259, entrambe a favore di PRINCIPIO SPV S.R.L. contro OMISSIS e OMISSIS, i beni sottoposti a pignoramento oggetto della presente relazione integrativa risultano i seguenti:

- 1) **1/1 di abitazione sita in Priolo Gargallo (SR) in Via Salso n. 46**, piano primo, riportata in catasto al **Fg. 79 p.lla 206 sub. 3**, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale 90 mq, rendita Euro 258,23, confinante a Est con Via Salso, a Nord con vano scala condominiale ed altra unità immobiliare facente parte del medesimo fabbricato individuata al sub. 4, ad Ovest con fabbricato di proprietà Altra Ditta individuato con la p.lla 203, a Sud con fabbricato di proprietà Altra Ditta individuato con la p.lla 231;
- 2) **1/1 di lastrico solare sito in Priolo Gargallo (SR) in Via Salso n. 46**, secondo piano, riportato in catasto al **Fg. 79 p.lla 206 sub. 7**, categoria F/5, consistenza 57 mq, confinante a Est con Via Salso, a Nord con vano scala condominiale ed altra unità immobiliare facente parte del medesimo fabbricato individuata al sub. 4, ad Ovest con fabbricato di proprietà Altra Ditta individuato con la p.lla 203, a Sud con fabbricato di proprietà Altra Ditta individuato con la p.lla 231.

Si precisa come il lastrico solare oggetto di pignoramento, identificato in parte al sub. 3 e in parte al sub. 7 di cui ai precedenti punti 1) e 2), non costituisca l’intera copertura del fabbricato cui le suddette unità immobiliari fanno parte, in quanto una rimanente porzione, in parte edificata ed in parte adibita anch’essa a lastrico solare, risulta individuata al Fg. 79 p.lla 206 sub. 4, intestata ad Altra Ditta e non oggetto di procedura, il tutto come desumibile dall’elaborato planimetrico depositato in catasto con prot. n. SR0150641 del 07/12/2006 (v. *Allegato 7*).

QUESITO 1.II (Rispondenza dati dell’atto di pignoramento con le risultanze catastali)

A seguito degli accertamenti effettuati tra i dati riportati negli atti di pignoramento e le risultanze catastali, si osserva quanto segue:

- L'unità immobiliare distinta al **Fg. 29 p.lla 206 sub. 3**, risulta in visura catastale intestata in capo ai debitori eseguiti per una quota di 4/9 ciascuno del diritto di proprietà, in difetto rispetto alla reale quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno;
- L'unità immobiliare distinta al **Fg. 29 p.lla 206 sub. 7**, risulta in visura catastale intestata in capo ai debitori eseguiti per una quota di 1/2 ciascuno del diritto di nuda proprietà, stante che il diritto di 1/1 di usufrutto appare in capo alla Ditta OMISSIS, rilevando il ricongiungimento di usufrutto avvenuto in data 20/04/2011 in seguito alla morte di quest'ultima.

QUESITO 1.III (Formazione dei lotti di vendita)

Come già illustrato in premessa, il lotto di vendita individuato oggetto della presente relazione di stima integrativa è:

- **LOTTO "B": 1/1 di Abitazione sita in Priolo Gargallo (SR)** in Via Salso n. 46, piano primo, riportata in catasto al **Fg. 79 p.lla 206 sub. 3**, confinante a Est con Via Salso, a Nord con vano scala condominiale ed altra unità immobiliare facente parte del medesimo fabbricato individuata al sub. 4, ad Ovest con fabbricato di proprietà Altra Ditta individuato con la p.lla 203, a Sud con fabbricato di proprietà Altra Ditta individuato con la p.lla 231, **con relativo Lastrico solare** sito a secondo piano, riportato in catasto al **Fg. 79 p.lla 206 sub. 7**, confinante a Est con Via Salso, a Nord con vano scala condominiale ed altra unità immobiliare facente parte del medesimo fabbricato individuata al sub. 4, ad Ovest con fabbricato di proprietà Altra Ditta individuato con la p.lla 203, a Sud con fabbricato di proprietà Altra Ditta individuato con la p.lla 231.

QUESITO 2.I (Individuazione dei beni componenti il lotto)

Il lotto di vendita individuato è costituito dai seguenti immobili:

- **1/1 di Abitazione sita in Priolo Gargallo (SR)** in Via Salso n. 46, piano primo, riportata in catasto al **Fg. 79 p.lla 206 sub. 3**, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale 90 mq, rendita Euro 258,23, **con relativo Lastrico solare** sito a secondo piano, riportato in catasto al **Fg. 79 p.lla 206 sub. 7**, categoria F/5, consistenza 57 mq.

Trattasi in particolare di un appartamento destinato civile abitazione con sovrastante lastrico solare, facente parte di un fabbricato con più proprietà articolato su complessive due elevazioni fuori terra; l'appartamento è sito a primo piano con ingresso da Via Salso in corrispondenza del civico n. 46, ed è accessibile tramite vano scala interno, mentre il lastrico solare è sito a secondo piano e risulta accessibile tramite il medesimo vano scala. Nell'insieme l'edificio, cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, confina a Est con Via Salso, e sui rimanenti lati con fabbricati di proprietà Altra Ditta; la struttura portante è in muratura con solai in latero cemento e copertura piana calpestabile.

Come riferito in sede di sopralluogo dalla Ditta eseguita (v. *Allegato 1*), l'edificio nel complesso risulta sprovvisto di apposite tabelle millesimali.

Le coordinate G.P.S. del compendio pignorato sono: E = 15,18686 ; N = 37,14924.

Dal confronto tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rileva nell'appartamento a primo piano un ampliamento, a seguito dell'aggiunta di un corpo accessorio realizzato in corrispondenza del pozzo luce ed adibito a lavanderia; come meglio descritto nel seguito,

ai fini della regolarizzazione urbanistica, per tale manufatto si prevede lo smantellamento, pertanto non si ritiene di procedere all'aggiornamento catastale (l'eventuale costo annesso, relativo alla redazione di pratica DOCS, sarebbe stimato in € 500,00).

QUESITO 2.II (Descrizione dei beni)

L'immobile è costituito da un appartamento per civile abitazione sito a primo piano, con relativo lastrico solare a secondo piano, il cui accesso avviene dal civico n. 46 di Via Salso per mezzo di vano scala interno; l'appartamento, e parte del lastrico solare, è censito in catasto al Fg. 79 p.la 206 sub. 3 in testa agli esecutati ___OMISSIS___ e ___OMISSIS___ per la quota di 4/9 ciascuno di piena proprietà, mentre la rimanente parte di lastrico solare è censita in catasto al Fg. 79 p.la 206 sub. 7 in testa agli esecutati ___OMISSIS___ e ___OMISSIS___ per la quota di 1/2 ciascuno di nuda proprietà.

L'appartamento si sviluppa in un'ambiente soggiorno-ingresso, una cucina con balcone, un bagno, una lavanderia, due camere, un ripostiglio e un corridoio, il tutto per una superficie lorda complessiva pari a circa 102 mq. La cucina riceve aria e luce diretta da Via Salso, mentre i rimanenti vani principali dal pozzo luce interno; l'altezza interna dei locali è pari a 2,80 m.

I pavimenti interni dell'unità immobiliare in oggetto sono realizzati con piastrelle, e le pareti sono rifinite con intonaco civile di tipo tradizionale, con rivestimenti in ceramica in corrispondenza del bagno, lavanderia e angolo cottura in cucina. Si rilevano locali tracce di umidità sulle pareti del bagno. Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico del tipo sottotraccia, idrico e fognario; l'impianto di climatizzazione è costituito da pompe di calore.

Il lastrico solare di copertura sito a secondo piano risulta accessibile per mezzo del vano scala interno, e non presenta opere di divisione atte a materializzare i relativi confini; l'estensione della quota parte relativa ai sub. 3 e 7, oggetto di pignoramento, è di circa 96 mq. Il piano di calpestio risulta interamente rivestito con guaina impermeabilizzante, con relativo stato di conservazione, insieme alle pareti di parapetto, in non ottimali condizioni; su tale livello si rileva altresì l'installazione delle unità esterne delle pompe di calore della sottostante unità immobiliare.

La struttura portante dell'edificio, cui gli immobili in oggetto fanno parte, è in muratura con solai in latero cemento e copertura piana calpestabile.

Le finiture esterne del fabbricato, cui gli immobili oggetto di procedura fanno parte, sono del tipo tradizionale e si presentano in sufficiente stato di conservazione, con locali porzioni di intonaco degradato (v. *Allegato 3*).

Dalla documentazione reperita non si evince che l'immobile rientri nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

QUESITO 2.III (Stato di possesso degli immobili e titolo di provenienza)

In sede di sopralluogo si è potuto rilevare come gli immobili oggetto di pignoramento siano abitati dalla Ditta esecutata Sig.ra ___OMISSIS___ insieme ai figli maggiorenni ___OMISSIS___ e ___OMISSIS___.

Ai debitori gli immobili sono pervenuti in virtù di successione in morte di ___OMISSIS___, registrata il 20/10/1995 al n. di rep. 161/340 e trascritta il 06/03/1996 ai nn. 3403/2690, del successivo atto di compravendita del Notaio Dott. Saro Di Trapani del 09/09/1996, n. 42424 di Rep., n. 16318 di Racc., trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 12/09/1996 ai nn. 13771/11151, ed infine dell'atto di cessione di diritti reali e divisione del Notaio Dott. Giuseppe Minniti del 14/05/2007, n. 57952 di Rep., n. 12324 di Racc., trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 14/06/2007 ai nn. 14667/9366 e 14666/9365 (v. *Allegati 10-11*).

Si rileva da ultimo il ricongiungimento di usufrutto avvenuto in data 20/04/2011 in seguito alla morte di OMISSIS, tramite il quale gli esecutati acquisivano il diritto di piena proprietà dei beni oggetto di procedura.

QUESITO 2.IV (Esistenza di formalità a carico dell'acquirente)

Dalla documentazione in atti non si evince l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente.

QUESITO 2.V (Esistenza di formalità che saranno cancellate)

Dalla documentazione in atti risulta che sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 04/04/2023 – Registro Generale n. 6598, Registro Particolare n. 5021 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 735 del 27/02/2023, a favore di PRINCIPIO SPV S.R.L., con sede a Milano (MI) in Via San Prospero n. 4, C.F. 12112280966, contro OMISSIS, e OMISSIS;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 27/02/2024 – Registro Generale n. 4102, Registro Particolare n. 3259 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 506 del 07/02/2024, a favore di PRINCIPIO SPV S.R.L., con sede a Milano (MI) in Via San Prospero n. 4, C.F. 12112280966, contro OMISSIS, e OMISSIS.

Si precisa che:

- il pignoramento trascritto in data 04/04/2023, dal quale ha avuto origine la procedura n. 66/2023 R.G.Es., risulta esteso al solo immobile di cui al Fg. 79 p.la 206 sub. 3, con una quota pignorata dello stesso bene pari a 8/9;
- il secondo pignoramento, dal quale ha avuto origine la nuova procedura n. 39/2024 R.G.Es. successivamente riunita alla n. 66/2023 R.G.Es., risulta esteso a entrambi gli immobili costituenti il Lotto in esame ed esattamente Fg. 79 p.la 206 sub. 3 e sub. 7, con una quota pignorata dei beni pari a 1/1 di piena proprietà.

Come riferito in sede di sopralluogo dalla Ditta esecutata (v. *Allegato 1*), l'edificio condominiale cui gli immobili in oggetto fanno parte risulta sprovvisto di apposite tabelle millesimali; la sopracitata Ditta riferiva altresì di non essere in grado di quantificare in maniera univoca le ordinarie spese condominiali, e che le stesse risultano abitualmente saldate di comune accordo con i rimanenti condomini. Non risultavano altresì deliberate eventuali spese condominiali straordinarie, né somme da versare scadute.

QUESITO 2.VI – 2.VII (Verifica della regolarità edilizia e urbanistica)

Dalla documentazione prodotta dal Comune di Melilli e Priolo Gargallo, di cui alle istanze di accesso agli atti del 18/05/2023, si evince che l'edificio cui gli immobili in oggetto fanno parte è stato realizzato in forza del progetto approvato dal Comune di Melilli in data 26/01/1963, intestato alla

Ditta OMISSIS (v. *Allegato 14*); risulta altresì rilasciato il certificato di abitabilità da parte del Comune di Melilli (v. *Allegato 15*).

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Priolo Gargallo in data 16/06/2023 (v. *Allegato 13*), a seguito di specifica istanza del 18/05/2023 prot. n. 15121, si evince che l'area in cui sorge l'edificio condominiale, cui l'immobile oggetto di pignoramento fa parte, ricade in **Zona "B"** di P.R.G. (abitato completamente edificato), in minima parte nella **viabilità urbana esistente di piano**, nonché all'interno della **fascia di rispetto di mt 200 dagli impianti di captazione idrica**.

Dal confronto tra gli elaborati progettuali autorizzati di cui al progetto approvato del 26/01/1963, e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rilevano le seguenti difformità:

- Rimozione di un tramezzo divisorio nella cucina;
- Costruzione di un volume accessorio adibito a lavanderia in corrispondenza del pozzo luce;
- Modifica e chiusura di due aperture prospicienti sul pozzo luce;
- Modifica delle partizioni interne in corrispondenza dell'attuale bagno e camera;
- Realizzazione di differente confine con l'adiacente unità immobiliare ubicata al medesimo piano e distinta al sub. 4, comportante anche la formazione di un locale ripostiglio e nel complesso una differente sagoma in pianta dell'immobile in oggetto;
- Chiusura di un'apertura nell'attuale vano cucina.

Le difformità sopra rilevate potranno essere regolarizzate, nel complesso, a mezzo di pratica edilizia ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, recepito dalla L.R. 16/2016, previo parere di competenza da parte del Genio Civile di Siracusa per l'esecuzione di opere strutturali; per la realizzazione del volume accessorio in corrispondenza del pozzo luce si prevede invece il relativo smantellamento. Il costo complessivo stimato per la regolarizzazione è di € 8.000,00.

QUESITO 2.VIII (Attestato di prestazione energetica)

L'appartamento a primo piano risultava sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica, pertanto si è proceduto alla relativa redazione (v. *Allegato 12*); **la classe energetica è "E"**.

QUESITO 2.IX (Valutazione dei beni)

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento viene effettuata mediante due differenti criteri di stima:

- a) Metodo sintetico comparativo;
- b) Metodo per capitalizzazione dei redditi.

Entrambi i metodi di stima prevedono il preventivo calcolo della superficie commerciale dei beni: essa è determinata come la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, e della quota parte delle eventuali superfici di pertinenza quali ad esempio balconi, terrazzi o corti.

Si riporta nel seguito la tabella riepilogativa con il calcolo della superficie commerciale, escludendo dal conteggio il locale ripostiglio oggetto di smantellamento ai fini della regolarizzazione urbanistica:

	Vano	Superficie utile [mq]	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale [mq]
Appartamento (primo piano)	Cucina	23,25	100%	23,25
	Balcone	3,06	30%	0,92
	Soggiorno-ingresso	17,35	100%	17,35
	WC	5,01	100%	5,01
	Camera	7,82	100%	7,82
	Corridoio	5,57	100%	5,57
	Camera	17,52	100%	17,52
	Ripostiglio	2,57	100%	2,57
	Muri interni e perimetrali	16,58	100%	16,58
Lastrico solare (secondo piano)	Lastrico solare ^[1]	96,38	15%	7,32
	Muri interni e perimetrali ^[1]	11,11	15%	1,67
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:				105,58

Note:

^[1] Viene conteggiato nella misura del 15% sino a 25 mq, per l'eccedenza si considera 5%.

Stima del bene con metodo sintetico comparativo

Il metodo di stima sintetico comparativo prevede la ricerca e il successivo confronto dei valori riportati sui principali volumi di quotazione immobiliare; di regola si ricorre alla comparazione di più quotazioni immobiliari al fine di ottenere, tramite la loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possano caratterizzare il bene in oggetto. Una volta determinata la quotazione al mq. di riferimento, il valore del bene è ottenuto moltiplicando quest'ultima per la superficie commerciale.

Si precisa che i dati riportati nel seguito sono stati reperiti consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed effettuando un'apposita indagine di mercato condotta in due distinte agenzie immobiliari operanti sul luogo.

1. Valore desunto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate
Anno 2024, 1° Semestre: 580,00 - 870,00 €/mq
Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche,
nonché dello stato di conservazione dei beni, si assume il
seguito valore di mercato: 650,00 €/mq
2. Valore Agenzia Immobiliare n. 1: 700,00 €/mq
3. Valore Agenzia Immobiliare n. 2: 750,00 €/mq

Da cui si ricava:

Valore medio a metro quadrato: 700,00 €/mq

Valore complessivo del bene: 700,00 €/mq x 105,58 mq = € 73.906,00

Stima del bene con metodo per capitalizzazione dei redditi

Il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi prevede la valutazione di un immobile sulla base della sua capacità reddituale.

Il valore di mercato dell'immobile, V_m , è fornito dalla seguente espressione:

$$V_m = R_n / r$$

Essendo:

- R_n il reddito netto annuo ricavato dalla locazione dell'immobile, ottenuto a partire dal reddito lordo R_l sottraendo le spese a carico della proprietà (nel caso in esame assunte pari al 35% del canone annuo di locazione);
- r il tasso di capitalizzazione.

Consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2024, 1° Semestre), si ricavano i seguenti valori di locazione (€/mq x mese): min. = 2,70 ; max. = 4,00.

In relazione alle caratteristiche del bene, nonché alla sua capacità reddituale, si assume un valore di locazione pari a: **3,50 €/mq x mese**.

Utilizzando il valore scelto si ricava:

- Reddito lordo annuo: $R_l = 3,50 \text{ €/mq} \times 105,58 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 4.434,36$
- Spese medie annue: $\text{€ } 4.434,36 \times 35\% = \text{€ } 1.552,02$
- Reddito netto annuo: $R_n = \text{€ } 4.434,36 - \text{€ } 1.552,02 = \text{€ } 2.882,34$

Impiegando un tasso di capitalizzazione pari al 3%, si ricava il seguente valore di mercato:

Valore complessivo del bene: € 2.882,34 / 0,03 = € 96.078,00.

Conclusioni

Le valutazioni precedentemente effettuate hanno condotto ai seguenti risultati:

Valore di mercato con metodo sintetico comparativo:	€ 73.906,00
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	€ 96.078,00

Dalle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato è pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con i due differenti metodi di stima:

$$(\text{€ } 73.906,00 + \text{€ } 96.078,00) / 2 = \text{€ } 84.992,00$$

A cui vanno sottratti i costi di regolarizzazione stimati in precedenza, pari a complessivi € 8.000,00

$$\text{€ } 84.992,00 - \text{€ } 8.000,00 = \text{€ } 76.992,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

Che arrotondato conduce al **valore finale del bene:**

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 77.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Noto, 08/01/2025

IL TECNICO
ING. VINCENZO AMATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegati

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Verbale di sopralluogo dell'esperto stimatore del 22/05/2023
2. Verbale di sopralluogo dell'esperto stimatore del 14/12/2024
3. Documentazione fotografica Lotto "B"
4. Planimetria dei beni Lotto "B"
5. Planimetria catastale Lotto "B"
6. Estratto di mappa
7. Elaborato planimetrico prot. n. SR0150641 del 07/12/2006
8. Visure catastali dei beni Lotto "B"
9. Visure catastali storiche dei beni Lotto "B"
10. Atto di compravendita del 09/09/1996
11. Atto di cessione diritti reali e divisione del 14/05/2007
12. Attestato di prestazione energetica Lotto "B"
13. Certificato di destinazione urbanistica del 16/06/2023
14. Progetto approvato Comune di Melilli del 26/01/1963
15. Abitabilità Comune di Melilli
16. Attestazione di invio perizia alle parti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®