

TRIBUNALE DI SIRACUSA

-CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI-

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Oggetto: Procedura N° 169/2018 R.G. Es. Imm.

G.E.I Dott.ssa

C.T.U. Dott. Agr.



L' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa con decre-

to di nomina emesso in data 06.07.2018, nominava il Sottoscritto Dott.

agronomo, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Prov. di

Siracusa al n.373, C.T.U., esperto estimatore per la valutazione dei beni pignorati

nella procedura esecutiva.

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, il Sottoscritto ha provveduto ad

espletare il mandato qui di seguito riportato:

Mandato del giudice

il Giudice dispone che l'esperto;

1. CONTROLLI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione

ipotecaria e catastale di cui all'art.- 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure

catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile

pignorato effettuate, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,

oppure-relazione notarile atte stante le risultanze delle visure catastali e dei

registri immobiliari;

2. COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mez-

zo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali,

allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;

3. PROVVEDA:

I. all' identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e

dei dati catastali;

II. all'accertamento dell' esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pigno-

ramento 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;

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;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

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, verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo 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 trascrizione dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all' acquirente, in particolare:

i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato)*

e altre trascrizioni:

- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante

decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- *iscrizioni di ipoteche;*

- *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*

- *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*

- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*



- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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 sesto, della legge 28 febbraio 1985., n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto 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



non sanabili e con esclusione altre si delle le 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 3-bis; 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) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati Isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n.412, 'il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; .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;
- 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 manutenzione, stato di possesso, i



vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché 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 dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione, 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. nei caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti commodamente 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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

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

- verbale di sopralluogo; ,

- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;

- planimetria del bene;



- visure catastali relative al bene;

- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;

- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;

- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;

- copia dell'atto di provenienza del bene;

-copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;

6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16 bis del d.l.

179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569

c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita [a mezzo posta elettronica

certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta

ordinaria;

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima

dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e

al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possi-

bile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitan-

doli a fargli pervenire, entro venticinque giorni prima dell'udienza, eventuali note;

in quest'ultimo caso, l'esperto entro dieci giorni prima dell'udienza depositerà bre-

ve relazione scritta contenente valutazioni e osservazioni sui rilievi di parte e

comparirà altresì all'udienza per rendere i necessari chiarimenti. alleggi in ogni

caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. RIFERISCA tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di

difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore;

9. RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione: in



ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.



Accettato l'incarico con il giuramento di rito, acquisite tutte le informazioni preliminari dai fascicoli prodotti dalle parti, il Sottoscritto comunicava, a mezzo pec l'inizio delle operazioni peritali al Procuratore di parte Creditrice e a mezzo raccomandata a/r l'esecutato in persona del Presidente legale pro- tempore.

L'accesso peritale fissato per la data del 19 settembre ore 10.30 non è andato a buon fine, in quanto l'esecutato non si presentava all'appuntamento; pertanto il sottoscritto rinviava le operazioni peritali inviando nuova comunicazione all'esecutato contenente la data di inizio operazioni peritali fissate per il giorno 2 del Mese di Ottobre.

Il sottoscritto veniva contattato e concordava l'accesso peritale per la giornata del 03/10/2018 con appuntamento alle ore 10.30 direttamente nei luoghi oggetto di perizia.

Sopralluogo:

In data 03.10.2018 puntuale alle ore 13.00, il Sottoscritto C.T.U. si recava nei luoghi oggetto di appuntamento ove alla continua presenza dell'esecutato nella persona del Presidente Pro-Tempore della società Esecutata iniziava le operazioni peritali consistite in:

- Presa visione dei luoghi;
- Rilievo Fotografico;
- Rilievo metrico dei Fabbricati e delle pertinenze;
- Acquisizione appunti in separati fogli;

le operazioni peritali per il suddetto immobile venivano concluse alle ore 11.50 come da verbale di sopralluogo **allegato 1** alla presente Relazione.



RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Risposte al quesito I (individuazione dei beni pignorati)

I beni oggetto della presente procedura risultano censiti presso l'Agenda del Territorio di Siracusa nel **Comune di Siracusa** e meglio specificati nella sottostante tabella:

Catasto	Ubicazione	Foglio	P.IIa	Sub.	Cat. Cat	Classe	Superficie
F	Siracusa	26	3967	9	C/6	3	30 m ²
F	Siracusa	26	3967	10	A/2	2	8,5 vani
F	Siracusa	26	3967	15	C/6	3	30 m ²
F	Siracusa	26	3967	16	A/2	2	8,5 vani

***Vedasi Visure allegato 2**

Pertanto il compendio di cui alla presente relazione consta di:

✓ **Due edifici, costituiti, ognuno da Garage – Appartamento e ampia corte/giardino**

I confini del fabbricato di cui al sub. 9-10 della p.IIa 3967 del F.M. 26 sono i seguenti: a Nord confina con la p.IIa 3076 a Sud confina con le p.IIa 3122 (strada privata), a Est con il subalterno 12; a Ovest confina con il subalterno 8, il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale e nell'elaborato planimetrico, rispettivamente **allegati 3 e 4.**

I confini del fabbricato di cui al sub. 15-16 della p.IIa 3967 del F.M. 26 sono i seguenti: a Nord confina con la p.IIa 3076 a Sud confina con le p.IIa 3122 (strada privata), a Est con il subalterno 14; a Ovest confina con il subalterno 18, il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale e nell'elaborato planimetrico, rispettivamente **allegati 3 e 5.**



Risposta al quesito II - accertamento dell' esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Dall'accurato studio dei documenti depositati negli atti e dell'atto di pignoramento, il C.T.U. ha rilevato la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Risposte al quesito III

Dagli accertamenti eseguiti, preso atto dell'ubicazione dei due edifici, il C.T.U. ha ritenuto opportuno effettuare n° 2 lotti di vendita:

➤ **Il primo lotto di vendita** è dato dallo Stabile di cui ai **sub. 9-10 della p.IIa 3967 del F.M. 26, (ovvero appartamento con garage e relativa corte/giardino).**

➤ **Il secondo lotto di vendita** è dato dallo Stabile di cui ai **sub. 15-16 della p.IIa 3967 del F.M. 26, (ovvero appartamento con garage e relativa corte/giardino)**



Relazione tecnica di stima

Lotto 1 di vendita

Risposte al quesito I

L'esatta individuazione del bene pignorato è la seguente:

Catasto	Ubicazione	Foglio	P.Illa	Sub.	Cat. Cat	Classe	Superficie
F	Siracusa	26	3967	9	C/6	3	30 m ²
F	Siracusa	26	3967	10	A/2	2	8,5 vani

Il suddetto lotto (foto satellitare [allegato 6](#), E.D.M. in [allegato 3](#)) è un edificio realizzato in un piano seminterrato e tre elevazioni fuori terra (Garage - Appartamento T - 1 - 2), è ubicato in via Monte Genuardo, 66 ed identificato come alloggio E.

Il suddetto lotto riporta le seguenti coordinate GPS: 37° 05'16.60"N e 15°14'47.50"E ed è situato ad un'altimetria di 90 m sul livello del mare.

Si accede al compendio pignorato dalla via Monte Genuardo, ove al civico 66 si intercetta un cancello automatico (foto 1) che permette l'accesso al complesso residenziale di recente costruzione.

Il presente lotto, come già accennato, confina a Nord con la p.lla 3076 a Sud confina con le p.lla 3122 (strada privata), a Est con il subalterno 12; a Ovest confina con il subalterno 8, il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale e nell'elaborato planimetrico, rispettivamente [allegati 3 e 4](#).



Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è una villetta di recente costruzione realizzato in un piano seminterrato (box/garage), tre elevazioni fuori terra (Appartamento T - 1 - 2), due giardini di pertinenza esterni; è ubicato in zona Villaggio Miano all'interno di un contesto condominiale residenziale.

In linea generale l'immobile consta di un piano seminterrato adibito a garage (**sub. 9**), tre levazioni fuori terra (appartamento di 8,5 vani **sub 10**) di cui al piano terra si intercettano i locali ingresso/ampio soggiorno, cucina, lavanderia e bagno; al piano primo tre camere da letto e servizio bagno, al piano secondo vi è un piccolo sottotetto.

L'edificio (foto 2 e 3) è realizzato con una struttura portante in c.a con verticali in latero-cemento e alcuni divisori in Gasbeton, gli orizzontali sono realizzati in latero-cemento.

L'intero fabbricato si presenta finito sia esternamente che internamente in ogni sua parte e pertinenza ad eccezione dell'idropittura di finitura interna.

Descrizione del subalterno 9 (garage/Box Auto): detto subalterno è ubicato al piano Seminterrato dello stabile (foto 4-5), dalla rampa carraia si intercetta la basculante che permette l'accesso al box di m² 24,63 circa la cui altezza si attesta pari a m 2,70, tramite apertura (foto 6) si accede ad un locale ripostiglio di m² 4,40 circa e tramite altra apertura si intercetta il vano scala (foto 7) che permette l'accesso all'appartamento.

Complessivamente in sub 9 presenta una **superficie lorda di m² 38,50** circa (al netto del vano scala) e una **superficie utile di m² 30,00** circa, vedasi planime-



tria catastale riportata nell'**allegato 7**.

L'interno del garage/box auto internamente si presenta finito, con muri intonacati e presenza di infissi interni in legno; la pavimentazione è data da battuto cementizio liscio.

L'impianto elettrico è della tipologia esterna sotto-traccia, risalente all'epoca di costruzione del fabbricato (anno 2016).

Descrizione del subalterno 10 (Abitazione):

Trattasi di un abitazione di categoria A/2 ubicata ai piani T - 1 - 2 dell'edificio, si accede dal civico n° 66 di Via Monte Genuardo ove tramite Cancellone automatizzato o cancelletto (foto 1) si accede al complesso residenziale costituito da 24 alloggi.

L'appartamento oggetto del presente lotto è identificato come Alloggio E.

Dal cancelletto di ingresso (foto 8) si intercetta la prima corte/giardino di **m² 56,00** circa (foto 9-10) che conduce al portone (blindato) di ingresso all'appartamento.

Dal portone di ingresso, il primo vano che si intercetta è un ampio soggiorno di **m² 35,22** circa (foto 11 - 12) che permette l'accesso ai seguenti locali:

-Vano cucina (foto 13) di **m² 13,64** circa;

-Veranda (foto 14) di **m² 20,89** circa che permette l'accesso alla seconda corte del fabbricato di circa **m² 286,00** (foto 15) ;

-Servizio formato da bagno/lavanderia, complessivamente di **m² 8,00** circa (foto 16);

-Vano scala (foto 17) di **m² 13,47** circa che permette di accedere sia al box auto

che al piano superiore costituito dai seguenti locali:



-Disimpegno (foto 18) di **m² 4,22** circa;

-Servizio bagno di **m² 8,00** circa (foto 19);

-Camera letto 1 (foto 20) di **m² 10,31** circa;

-Camera letto 2 (foto 21) di **m² 15,62** circa;

-Camera letto 3 (foto 22) di **m² 14,00** circa;

sia la camera da letto 1 che la camera da letto 2 hanno accesso al balcone di **m²**

9,00 circa, dalla camera da letto 3 si accede ad una piccola veranda di **m² 1,90**

circa; infine al piano secondo vi è un piccolo locale tecnico/ripostiglio (foto 23) di

m² 3,60 circa.

La pavimentazione interna dei locali è realizzata con piastrelle in gress porcellana-

to, il vano scala risulta finito con marmo e ringhiera in ferro, il servizio bagno

presente a piano terra si caratterizza per la presenza di divisorio che lo separa dal

locale lavanderia; il pavimento e le pareti sono rivestiti con piastrelle in ceramica

sino ad un'altezza di m 1,80 circa e munito di riscaldamento e completo in ogni

sua parte e accessorio.

Gli infissi (finestre, porta-finestre e persiane) sono in legno lamellare "Fais" e le

ante interne presentano vetro doppia camera.

Le porte interne sono in legno di colorazione scuro ed il portone di ingresso è della

tipologia blindata.

Il servizio bagno del piano primo si differenzia da quello presenta a piano terra in

quanto è realizzato in unico ambiente e risulta dotato sia di doccia che di vasca

(vedasi foto) e risulta munito di riscaldamento e completo in ogni sua parte e

accessorio.



L'immobile presenta impianto di riscaldamento completo di termoregolatore, radiatori corredati di valvole termostatiche alimentato da caldaia a condensazione 20.000 kcal.

L'impianto elettrico è della tipologia sotto traccia con quadri di controllo installati sia nel piano seminterrato che nelle elevazioni, inoltre è stata riscontrata la predisposizione per l'installazione di sistema di allarme.

L'impianto idrico è sottotraccia e l'acqua calda sanitaria è alimentata dalla caldaia sopra descritta.

Rispetto alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio (**allegato 8**), l'immobile si presenta conforme.

L'altezza media dell'interpiano è di **m 2,70**, l'impronta netta del corpo di fabbrica (comprensiva della veranda) è di **m² 98,00 circa**; la superficie lorda, esclusa di veranda e balconi, distribuita nei tre piani è di **m² 176,80** (Piano T m² 78,50 - Piano 1 m² 81,30 - Piano 2 m² 17,00); la **superficie interna utile distribuita nei tre piani è di m² 112,20 circa** e la **superficie totale scoperta** (Giardini **m² 342,00**, veranda **m² 21,00** area ingresso **m² 15,00** e balcone **m² 10,80**) è di **m² 388,80 circa**. La copertura dell'immobile è a tetto.

calcolo superficie commerciale		
Mq Coperti utili fuori terra	superficie rilevata m ²	valore risultante m ²
Per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%	177	194
Verande		
(senza finiture analoghe ai vani principali) rapp. Mercantile 60%	21	12
Superfici di ornamento scoperte		
Balconi e lastrici solari		
calcolati fino ad una superficie commerciale di mq 25. Per l'eccedenza il 10%	10	2
Giardini, Corti, Cortili e Aree di pertinenza "Ville e Villini"	342	8
Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%		
Superfici Pertinenze (vani accessori)		
Box collegato ai vani principali Rapp. Mercantile 60%	37	22
Totale mq comm. Coperti 211,5 (effettivi 198 mq)		211,5
Totale mq comm. Scoperti 12,04 (effettivi 354 mq)		12,04
Totale mq comm. Pertinenza 22,2 (effettivi 37)		22,2



Totale superficie commerciale		<u>245,74</u>
-------------------------------	--	---------------

La particella di cui al lotto di vendita 1 ricade in **Zona "C6b2 - "Aree per l'Edilizia residenziale pubblica di nuovo impianto"**, altresì l'area di che trattasi è interessata in parte dall'istituendo Parco Archeologico di Siracusa, il cui ambito è individuato con D.A. n. 936 del 03/04/2014, pubblicato nella Gazzetta della Regione Sicilia del 02/05/2014, n 18 Parte I.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda al C.D.U. **allegato 9 alla presente.**

Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso dei beni che costituiscono il lotto 1 di vendita, è il seguente:

...*Omissis*... con sede in ...*Omissis*... (...*Omissis*...) C.F: ...*Omissis*... Proprietà 1/1

Il suddetto lotto al momento del sopralluogo si presentava libero.

Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Per i beni di cui alle superiori righe attualmente non esistono oneri che resteranno a carico degli acquirenti; è opportuno precisare che dal momento in cui verrà costituito il condominio ci saranno dei costi che in questa sede non è possibile quantificare.

I vincoli che resteranno a carico sono quelli inerenti al profilo edilizio-urbanistico.

Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente

i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:



i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 9**).

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

ii vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

Le p.ile oggetto dell'esecuzione e del primo lotto di vendita risultano gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

-Pignoramento del 6 marzo 2018 trascritto il 26 aprile 2018 ai nn 6477/4498

Ammontare crediti procedura: euro 167.774,33 oltre le spese successive.

Debitore esecutato: - *...Omissis...*, con sede in *...Omissis...*, via *...Omissis...* n. 66, iscritta nel Registro delle Imprese tenuto presso la C.C.I.A.A. di Catania, Ragusa e Siracusa della Sicilia Orientale al n. *...Omissis...*, corrispondente al codice fiscale ed alla partita I.V.A., ed iscritta al Repertorio Economico Amministrativo al n. SR - *...Omissis...*

Esistono nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento

le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa l'8 gennaio 2007 ai nn. 546/356, per atto notaio di Siracusa in data 27 dicembre 2006, a favore di *...Omissis...*

contro *...Omissis...*, con previsione di prezzo massimo di cessione;



- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa il 7 dicembre 2007 ai nn. 29479/6947, per atto notaio in data 5 dicembre 2007, a favore della ...Omissis... S.P.A., con domicilio ipotecario eletto in ...Omissis... (SI) alla piazza ...Omissis... n. 3, contro ...Omissis... per l'importo di euro 1.746.000,00, annotata di erogazione a saldo in data 23 dicembre 2016 ai nn. 19972/1979, e di frazionamento in data 23 dicembre 2016 ai nn. 19973/1980;

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa il 30 maggio 2011 ai nn. 10393/1889, per atto notaio in data 26 maggio 2011, a favore della ...Omissis..., con domicilio ipotecario eletto in ...Omissis... (SI) alla piazza ...Omissis... n. 3, contro ...Omissis... per l'importo di euro 126.858.60, annotata di erogazione a saldo in data 23 dicembre 2016 ai nn. 19974/1981, e di frazionamento in data 23 dicembre 2016 ai nn. 19975/1982;

- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa il 14 novembre 2012 ai nn. 18468/1884 a favore del ...Omissis..., con domicilio ipotecario eletto in Siracusa (SR) alla via Tucidide n. 34, contro ...Omissis... per l'importo di euro 500.000,00.

Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Il complesso di alloggi di cui fa parte il bene oggetto di stima, risultano realizzati giusta concessione edilizia n. 123/2007 del 25 Maggio 2007, successiva concessione n. 279/10 del 15 Ottobre 2010 ed infine Variante approvata in data 21 luglio 2016 con concessione edilizia 161/2016 (**allegato 10**).



Sotto il profilo edilizio – urbanistico l’immobile costituente il lotto 1 di vendita, si presenta conforme.

Si segnala che non risulta rilasciata la segnalazione certificata di agibilità.

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

Non risultano difformità.

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Da visura effettuata, l’immobile *de quo* risulta munito di Attestazione di Prestazione Energetica (**vedasi allegato 11**).

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

Per la valutazione dell’immobile *de quo*, trattandosi di immobile di nuova costruzione, il C.T.U. ha ritenuto opportuno applicare due procedimenti di stima; uno diretto o sintetico basato sulla “**Comparazione**” ed uno indiretto o analitico basato sulla “**Capitalizzazione di Redditi**”.

Dopo aver ricavato entrambi i valori, il C.T.U. ha provveduto ad effettuare la media aritmetica.

Infine il sottoscritto esperto estimatore ha ritenuto decurtare il valore finale di stima di € 2.000,00 per eventuali vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti.

Valutazione del compendio di cui ai Sub 9 e 10 - *mediante la metodologia*

Sintetica

Dall’accurata indagine di mercato, effettuata su immobili di recente costruzione e



di recente vendita con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, è emersa una forbice di valori, riferiti alla superficie commerciale, che varia da un minimo di €/m² 1.230,00 ad un massimo di €/m² 1.850,00 (valori che si devono intendere comprensivi di box auto).

I suddetti valori risultano in linea con i dati riportati sia dall'Osservatorio Mercato Immobiliare che dal Borsino immobiliare (**allegato 12**)

Preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il grado di finitura, l'assenza di idropittura finale nelle pareti interne, l'imminente costituzione del condominio, l'ubicazione, il sottoscritto ha ritenuto idoneo individuare un valore pari a €/m² 1.300,00 ricadente all'interno della forbice.

Nota la superficie commerciale del compendio pari a **m² 245,74, assunto un valore unitario relativo alla superficie commerciale pari a €/m² 1.300,00**

Vs 9 - 10 = m² 245,74 x €/m² 1.350,00 = € 331.749,00

Metodologia Analitica

Il procedimento analitico si fonda sul principio della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima.

Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione"; il criterio su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono" e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri, ordinari costanti forniti dal bene oggetto di stima.

L'individuazione del probabile valore di mercato di un dato bene oggetto di stima

prevede:



1) La determinazione del Reddito lordo R.L.;

2) La determinazione delle quote detratte ordinarie medie;

3) La determinazione del Reddito netto R.N.;

4) L'individuazione del Saggio di capitalizzazione i ;

ed infine il probabile valore di mercato del bene oggetto di stima (**V_m**).

La **redditività lorda** viene rilevata dal mercato dei canoni di locazione, nella fatti-

specie da indagini di mercato effettuate dal C.T.U., è emerso che per beni simili al

b.o.s.(Villetta di nuova costruzione in un complesso residenziale - Signorile con

ampi giardini e box auto) il valore locativo si attesta pari a €/mese 700,00, valore

pienamente in linea con i dati riportati nell' **allegato 12 i cui valori oscillano da**

un minimo di €/m² 3,40 ad un massimo di €/m² 4,90; pertanto il Reddito

Lordo annuo è pari a:

R.L. = €/mese 700,00 x mesi 12 = € 8.400,00.

Determinazione delle Quote detratte ordinarie medie:

Le suddette quote detraibili dal reddito lordo comprendono le **quote** detratte di

manutenzione, assicurazione, spese generali, nonché quelle delle **imposte**:

le quote (manutenzione, assicurazione, spese generali) sono state ricavate attra-

verso un'accurata indagine di mercato, tenendo conto delle caratteristiche estrin-

seche, intrinseche e produttive del bene oggetto di stima, e sono di seguito

riportate:

Quota di manutenzione: incide per circa il 1,5% del R.L.

Quota di assicurazione: incide per circa il 0,5% del R.L.

Spese generali variano da una forbice che va dallo 0,5% al 2,5%; il C.T.U. consi-



derata la nuova costruzione del fabbricato ha ritenuto opportuno attribuire il valore minimo 0,5%.

Le quote detratte per imposte rappresentano l'onere che incide maggiormente sul R.L.; riguardano l'I.M.U., l'I.R.P.E.F. o l'I.R.P.E.G. ecc. ecc.

Il reddito che è assoggettato all'imposta, è costituito da quello medio detraibile al netto delle quote di manutenzione; da indagini di mercato è merso che in media le quote di imposta incidono per una percentuale del 30,0%.

Pertanto le quote detratte espresse in percentuale del Reddito Lordo si attestano complessivamente pari al **32,5%**, vedasi dettaglio sottostante:

Determinazione del Reddito Netto (R.N.); esso è stato determinato sottraendo dal reddito lordo le quote sopra determinate:

$$\mathbf{R.N. = R.L. - 32,50\% = (\text{€ } 8.400,00 - 32,50\%) = \text{€ } 5.670,00}$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione (i).

Il saggio di capitalizzazione è stato determinato attraverso una serie di indagini di mercato e da una serie di analisi storiche sul reddito lordo.

Dalle indagini è emerso che il suddetto saggio varia da un minimo del 1,8% ad un massimo ad un massimo del 2,0%; sulla scorta delle analisi riportate nelle superiori righe, il C.T.U. reputa opportuno individuare il saggio idoneo al caso *de quo* nella media aritmetica dei suddetti valori.

Determinazione del valore di mercato Vm.

La determinazione è stata effettuata applicando l'empirica formula data dal rapporto fra il Reddito netto (R.N.) e il saggio di capitalizzazione (i):

$$\mathbf{Vm = R.N./i = \text{€ } 5.670,00 : 0.018 = \text{€ } 315.000,00.}$$



Preso atto che i valori ottenuti con le due metodologie estimative si discostano minimamente e ricadono all'interno dell'intervallo di divergenza percentuale che deve essere inferiore al 5%

$$D = (Val_{max} - Val_{min} / Val_{min}) \times 100 = \frac{€ 331.749,00 + € 315.000,00}{€ 315.000,00} = 2.05\%$$

È stata effettuata la media aritmetica dei valori per ottenere il valore finale del lotto. 1 (Vflotto1)

Vflotto1= € 331.749,00 + € 315.000,0 / 2 = € 323.374,50 alla quale vengono detratti € 2.000,00; per cui il valore finale arrotondato sarà pari a:

€ 321.400,00

(diconsi euro trecentoventunomilaquattrocento/00)



Relazione tecnica di stima

Lotto 2 di vendita

Risposte al quesito I

L'esatta individuazione del bene pignorato è la seguente:

Catasto	Ubicazione	Foglio	P.IIa	Sub.	Cat. Cat	Classe	Superficie
F	Siracusa	26	3967	15	C/6	3	30 m ²
F	Siracusa	26	3967	16	A/2	2	8,5 vani

Il suddetto lotto (foto satellitare [allegato 13](#), E.D.M. in [allegato 4](#)) si compone di un edificio realizzato da un piano seminterrato (Garage) e tre elevazioni fuori terra (Appartamento T - 1 - 2), è ubicato in via Monte Genuardo, 66 ed identificato come alloggio H.

Le coordinate GPS del fabbricato sono: 37°05'16.90"N e 15°14'49.47"E ed ha un'altimetria di 90 m sul livello del mare.

Si accede al compendio pignorato da via Monte Genuardo ove al civico 66 si intercetta un cancello automatico (foto 1) che permette l'accesso al complesso residenziale di recentissima costruzione.

Il suddetto lotto, come già accennato, confina a Nord con la p.IIa 3076 a Sud confina con le p.IIa 3122 (strada privata), a Est con il subalterno 18; a Ovest confina con il subalterno 14, il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale e nell'elaborato planimetrico, rispettivamente [allegati 3 e 4](#).

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva, è una villetta di recente costruzione realizzata in un piano seminterrato (Box/garage), tre elevazioni fuori



terra (Appartamento piano T - 1 - 2) e due giardini di pertinenza esterni; è ubicata in zona Villaggio Miano, all'interno di un contesto condominiale residenziale.

In linea generale l'immobile consta di un piano seminterrato adibito a garage (**sub. 15**), tre levazioni fuori terra (appartamento di 8,5 vani **sub 16**) di cui al piano terra si intercettano i locali ingresso/ampio soggiorno, cucina, lavanderia e bagno; al piano primo tre camere da letto e servizio bagno, al piano secondo vi è un piccolo sottotetto.

L'edificio (foto 24 e 25) è realizzato con una struttura portante in c.a con verticali in latero-cemento e alcuni divisori in Gasbeton, gli orizzontali sono realizzati in latero-cemento.

L'intero fabbricato si presenta finito sia internamente che esternamente in ogni sua parte e pertinenza (ad eccezione dell'idropittura interna).

Descrizione del subalterno 15 (garage/Box Auto): detto subalterno è ubicato al piano Seminterrato dello stabile (foto 26), dalla rampa carraia si intercetta la basculante che permette l'accesso al box di m² 23,00 circa la cui altezza si attesta pari a m 2,70, tramite apertura (foto 27) si accede ad un locale ripostiglio di m² 4,90 circa.

Al lato del suddetto ripostiglio è stata riscontrata la presenza di un ulteriore locale di m² 3,50 circa.

Infine tramite altra apertura si intercetta il vano scala (foto 28) che permette l'accesso all'appartamento.

Complessivamente in sub 15 presenta una **superficie lorda di m² 40,60** circa (al netto del vano scala) e una **superficie utile di m² 30,00** circa, vedasi planime-



tria catastale riportata nell'**allegato 14**.

Il suddetto subalterno all'interno si presenta finito, con muri intonacati e presenza di infissi interni in legno; al posto del pavimento è presente un battuto di cemento colato.

L'impianto elettrico è della tipologia esterna sotto-traccia, risalente all'epoca di costruzione del fabbricato (anno 2016).

Descrizione del subalterno 16 (Abitazione):

Trattasi di un abitazione di categoria A/2 ubicata ai piani T - 1 - 2 dell'edificio, si accede dal civico n° 66 di Via Monte Genuardo ove tramite Cannello automatizzato o cancelletto (foto 1) si accede al complesso residenziale costituito da 24 alloggi.

L'appartamento oggetto del presente lotto è identificato come Alloggio H.

Dal cancelletto di ingresso (foto 29) si intercetta la prima corte/giardino di **m² 80,00** circa (foto 30) che conduce al portone (blindato) di ingresso all'appartamento.

Dal portone di ingresso, il primo vano che si intercetta è un ampio soggiorno/cucina di **m² 44,35** circa (foto 31 - 32) che permette l'accesso ai seguenti locali:

-Veranda (foto 33) di **m² 20,00** circa che permette l'accesso alla seconda corte del fabbricato di circa **m² 226,00** (foto 34) ;

-Servizio bagno, complessivamente di **m² 7,50** circa (foto 35 - 36);

-Piccolo locale ripostiglio di **m² 1,33** circa;

-Vano scala (foto 37) che permette di accedere sia al box auto che al piano superiore; quest'ultimo così costituito:



-Ingresso (foto 38) di **m² 5,20** circa;

-Servizio bagno (foto 39) di **m² 7,30** circa;

Disimpegno (foto 40) di **m² 5,80** circa;

-Camera letto 1 (foto 41) di **m² 10,40** circa;

-Camera letto 2 (foto 42) di **m² 15,90** circa;

-Camera letto 3 (foto 43) di **m² 11,30** circa;

sia la camera da letto 1 che la camera da letto 2 hanno accesso al balcone di **m² 8,60** circa.

Infine al piano secondo vi è un piccolo locale ripostiglio (foto 44) di **m² 6,30** circa.

La pavimentazione interna dei locali è realizzata con lastre in gress porcellanato finto parquet, il vano scala risulta finito con marmo d'Egitto "Giallo Ocra Cleopatra" e ringhiera in ferro, il servizio bagno presente al piano terra è pavimentato con lastre di finto parquet colore marrone scuro, mentre le pareti sono rivestite con ceramica colorazione beige/marrone sino ad un'altezza di m 1,80 circa, risulta munito di impianto di riscaldamento ed è completo in ogni sua parte e accessorio.

Gli infissi (finestre, porta-finestre e persiane) sono in legno lamellare "Fais" e le ante interne presentano vetro doppia camera.

Le porte interne sono in legno di colorazione chiara ed il portone di ingresso è della tipologia blindata.

Al piano superiore, il servizio bagno presenta lastre in finto parquet in gress-porcellanato colore marrone scuro, le pareti sono rivestite con ceramica colorazione marrone e arancione sino ad un'altezza di m 1,80 circa.

A differenza del servizio presente al piano terra, il suddetto bagno presenta sia



piatto doccia che vasca da bagno, risulta munito di riscaldamento e completo in ogni sua parte e accessorio.

L'immobile presenta impianto di riscaldamento completo di termoregolatore, radiatori corredati di valvole termostatiche alimentato da caldaia a condensazione 20.000 kcal.

E' stata riscontrata la predisposizione per l'installazione di climatizzatori.

L'impianto elettrico è della tipologia sotto traccia con quadri di controllo installati sia nel piano seminterrato che nelle elevazioni, inoltre è stata riscontrata la predisposizione per l'installazione di sistema di allarme.

L'impianto idrico è sotto traccia e l'acqua calda sanitaria è alimentata dalla caldaia sopra descritta.

Rispetto alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio (**allegato 15**), l'immobile si presenta conforme.

L'altezza media dell'interpiano è di **m 2,70**, **l'impronta netta** del corpo di fabbrica (comprensiva della veranda) **è di m² 98,00 circa**; la superficie lorda, esclusa di veranda e balconi, distribuita nei tre piani **è di m² 176,80** (Piano T m² 78,50 - Piano 1 m² 81,30 - Piano 2 m² 17,00); la **superficie interna utile distribuita nei tre piani è di m² 112,20 circa** e la **superficie totale scoperta** (Giardini **m² 342,00**, veranda **m² 21,00** area ingresso **m² 15,00** e balcone **m² 10,80**) **è di m² 388,80 circa**. La copertura dell'immobile è a tetto.



calcolo superficie commerciale		
Mq Coperti utili fuori terra	superficie rilevata m ²	valore risultante m ²
Per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%	177	194
Verande		
(senza finiture analoghe ai vani principali) rapp. Mercantile 60%	21	12
Superfici di ornamento scoperte		
Balconi e lastrici solari		
calcolati fino ad una superficie commerciale di mq 25. Per l'eccedenza il 10%	10	2
Giardini, Corti, Cortili e Aree di pertinenza "Ville e Villini"	388,8	8
Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%		
Superfici Pertinenze (vani accessori)		
Box collegato ai vani principali Rapp. Mercantile 60%	37	22
Totale mq comm. Coperti 211.3 (effettivi 198 mq)		211,3
Totale mq comm. Scoperti 12,04 (effettivi 399 mq)		12,28
Totale mq comm. Pertinenza 22.2 (effettivi 37)		22,2
Totale superficie commerciale		245,78

La particella di cui al lotto di vendita 2 ricade in **Zona "C6b2 - "Aree per l'Edilizia residenziale pubblica di nuovo impianto"**, altresì l'area di che trattasi è interessata in parte dall'istituendo Parco Archeologico di Siracusa, il cui ambito è individuato con D.A. n. 936 del 03/04/2014, pubblicato nella Gazzetta della Regione Sicilia del 02/05/2014, n 18 Parte I.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda al C.D.U. [allegato 9 alla presente.](#)

La copertura dell'immobile è a tetto.

La particella di cui al lotto di vendita 2 ricade in **Zona "C6b2 - "Aree per l'Edilizia residenziale pubblica di nuovo impianto"**, altresì l'area di che trattasi è interessata in parte dall'istituendo Parco Archeologico di Siracusa, il cui ambito è individuato con D.A. n. 936 del 03/04/2014, pubblicato nella Gazzetta della Regione Sicilia del 02/05/2014, n 18 Parte I.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda al C.D.U. [allegato 9 alla presente.](#)



Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso dei beni che costituiscono il lotto 2 di vendita, è il seguente:

...Omissis... con sede in ...Omissis... (SR) C.F: ...Omissis... Proprietà 1/1

Il suddetto lotto al momento del sopralluogo si presentava libero.

Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Per i beni di cui alle superiori righe attualmente non esistono oneri che resteranno a carico degli acquirenti; è opportuno precisare che dal momento in cui verrà costituito il condominio ci saranno dei costi che in questa sede non è possibile quantificare.

I vincoli che resteranno a carico sono quelli inerenti al profilo edilizio-urbanistico.

Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a dell'acquirente

i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 9**).

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

ii vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:



Le p.ile oggetto dell'esecuzione e del secondo lotto di vendita risultano

gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

-Pignoramento del 6 marzo 2018 trascritto il 26 aprile 2018 ai nn 6477/4498

Ammontare crediti procedura: euro 167.774,33 oltre le spese successive.

Debitore esecutato: - "...*Omissis*...", con sede in Siracusa, via ...*Omissis*..., iscritta

nel Registro delle Imprese tenuto presso la C.C.I.A.A. di Catania, Ragusa e Sira-

cusa della Sicilia Orientale al n. ...*Omissis*..., corrispondente al codice fiscale ed alla

partita I.V.A., ed iscritta al Repertorio Economico Amministrativo al n. SR -

...*Omissis*...

Esistono nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento

le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso l'Agenzia del Territorio,

Ufficio Provinciale di Siracusa l'8 gennaio 2007 ai nn. 546/356, per atto notaio

di Siracusa in data 27 dicembre 2006, a favore di ...*Omissis*...

contro ...*Omissis*..., con previsione di prezzo massimo di cessione;

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di

Siracusa il 7 dicembre 2007 ai nn. 29479/6947, per atto notaio

in data 5 dicembre 2007, a favore della ...*Omissis*..., con domicilio ipotecario elet-

to in ...*Omissis*... (SI) alla piazza ...*Omissis*... n. 3, contro ...*Omissis*...per l'importo

di euro 1.746.000,00, annotata di erogazione a saldo in data 23 dicembre 2016 ai

nn. 19972/1979, e di frazionamento in data 23 dicembre 2016 ai nn.

19973/1980;

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di



Siracusa il 30 maggio 2011 ai nn. 10393/1889, per atto notaio . . . in
data 26 maggio 2011, a favore della ...Omissis...., con domicilio ipotecario eletto in
...Omissis... (SI) alla piazza ...Omissis...n. 3, contro ...Omissis... per l'importo di
euro 126.858.60, annotata di erogazione a saldo in data 23 dicembre 2016 ai nn.
19974/1981, e di frazionamento in data 23 dicembre 2016 ai nn. 19975/1982;

- **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di
Siracusa il 14 novembre 2012 ai nn. 18468/1884 a favore del ...Omissis..., con
domicilio ipotecario eletto in Siracusa (SR) alla via ...Omissis..., contro
...Omissis...per l'importo di euro 500.000,00.

Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Il complesso di alloggi di cui fa parte il bene oggetto di stima, risultano realizzati
giusta concessione edilizia n. 123/2007 del 25 Maggio 2007, successiva conces-
sione n. 279/10 del 15 Ottobre 2010 ed infine Variante approvata in data 21 luglio
2016 con concessione edilizia 161/2016 (**allegato 10**).

Sotto il profilo edilizio – urbanistico la p.lla, costituente il lotto 2 di vendita, si
presenta conforme.

Per l’immobile non risulta rilasciata la segnalazione certificata di agibilità.



Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

Non risultano difformità.

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Da visura effettuata, l'immobile *de quo* risulta munito di Attestazione di Prestazione Energetica (**vedasi allegato 16**).

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

Per la valutazione dell'immobile *de quo*, trattandosi di immobile di nuova costruzione, il C.T.U. ha ritenuto opportuno applicare due procedimenti di stima; uno diretto o sintetico basato sulla "**Comparazione**" ed uno indiretto o analitico basato sulla "**Capitalizzazione di Redditi**".

Dopo aver ricavato entrambi i valore per ogni subalterno, il C.T.U. ha provveduto ad effettuare la media aritmetica.

Infine il sottoscritto esperto estimatore ha ritenuto decurtare il valore finale di stima di € 2.000,00 per eventuali vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti.

Valutazione del compendio di cui ai Sub 15 e 16 - *mediante la metodologia Sintetica*

Dall'accurata indagine di mercato effettuata su immobili di recente costruzione e di recente vendita con caratteristiche simili al bene oggetto di stima è emersa una forbice di valori, riferiti alla superficie commerciale, che varia da un minimo di €/m² 1.230,00 ad un massimo di €/m² 1.850,00 (valori che si devono intendere comprensivi di box auto).



I suddetti valori risultano in linea con i dati riportati sia dall'Osservatorio Mercato Immobiliare che dal Borsino immobiliare (**allegato 12**)

Preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il grado di finitura (**presenta finiture fuori capitolato di miglior pregio rispetto a quelle riscontrate nel lotto di vendita 1**), l'assenza di idropittura finale nelle pareti interne, l'imminente costituzione del condominio, l'ubicazione;, il sottoscritto ha ritenuto idoneo individuare un valore pari a €/m² 1.400,00 ricadente all'interno della forbice dei valori sopraccitata.

Nota la superficie commerciale del compendio pari a **m² 245,78, assunto un valore unitario relativo alla superficie commerciale pari a €/m² 1.400,00**

Vs 15 - 16 = m² 245,78 x €/m² 1.400,00 = € 344.092,00

Metodologia Analitica

Il procedimento analitico si fonda sul principio della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima.

Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione"; il criterio su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono" e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri, ordinari costanti forniti dal bene oggetto di stima.

L'individuazione del probabile valore di mercato di un dato bene oggetto di stima prevede:

5) La determinazione del Reddito lordo R.L.;

6) La determinazione delle quote detratte ordinarie medie;



7) La determinazione del Reddito netto R.N.;

8) L'individuazione del Saggio di capitalizzazione i ;

ed infine il probabile valore di mercato del bene oggetto di stima (**Vm**).

La **redditività lorda** viene rilevata dal mercato dei canoni di locazione, nella fatti-

specie da indagini di mercato effettuate dal C.T.U., è emerso che per beni simili al

b.o.s.(Villetta di nuova costruzione in un complesso residenziale - Signorile con

ampi giardini e box auto) il valore locativo si attesta pari a €/mese 750,00, valore

pienamente in linea con i dati riportati nell' **allegato 12 i cui valori oscillano da**

un minimo di €/m² 3,40 ad un massimo di €/m² 4,90; pertanto il Reddito

Lordo annuo è pari a:

R.L. = €/mese 750,00 x mesi 12 = **€ 9.000,00.**

Determinazione delle Quote detratte ordinarie medie:

Le suddette quote detraibili dal reddito lordo comprendono le **quote** detratte di

manutenzione, assicurazione, spese generali, nonché quelle delle **imposte:**

le quote (manutenzione, assicurazione, spese generali) sono state ricavate attra-

verso un'accurata indagine di mercato, tenendo conto delle caratteristiche estrin-

seche, intrinseche e produttive del bene oggetto di stima, e sono di seguito

riportate:

Quota di manutenzione: incide per circa il 1,5% del R.L.

Quota di assicurazione: incide per circa il 0,5% del R.L.

Spese generali variano da una forbice che va dallo 0,5% al 2,5%; il C.T.U. consi-

derata la nuova costruzione del fabbricato ha ritenuto opportuno attribuire il valo-

re minimo 0,5%.



Le quote detrattive per imposte rappresentano l'onere che incide maggiormente sul R.L.; riguardano l'I.M.U., l'I.R.P.E.F. o l'I.R.P.E.G. ecc. ecc.

Il reddito che è assoggettato all'imposta, è costituito da quello medio detraibile al netto delle quote di manutenzione; da indagini di mercato è merso che in media le quote di imposta incidono per una percentuale del 30,0%.

Pertanto le quote detrattive espresse in percentuale del Reddito Lordo si attestano complessivamente pari al **32,5%**, vedasi dettaglio sottostante:

Determinazione del Reddito Netto (R.N.); esso è stato determinato sottraendo dal reddito lordo le quote sopra determinate:

$$\mathbf{R.N. = R.L. - 32,50\% = (\text{€ } 9.000,00 - 32,50\%) = \text{€ } 6.075,00}$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione (i).

Il saggio di capitalizzazione è stato determinato attraverso una serie di indagini di mercato e da una serie di analisi storiche sul reddito lordo.

Dalle indagini è emerso che il suddetto saggio varia da un minimo del 1,8% ad un massimo ad un massimo del 2,0%; sulla scorta delle analisi riportate nelle superiori righe, il C.T.U. reputa opportuno individuare il saggio idoneo al caso *de quo* nella media aritmetica dei suddetti valori.

Determinazione del valore di mercato Vm.

La determinazione è stata effettuata applicando l'empirica formula data dal rapporto fra il Reddito netto (R.N.) e il saggio di capitalizzazione (i):

$$\mathbf{Vm = R.N./i = \text{€ } 6.075,00 : 0.018 = \text{€ } 337.500,00.}$$

Preso atto che i valori ottenuti con le due metodologie estimative si discostano minimamente e ricadono all'interno dell'intervallo di divergenza percentuale che



deve essere inferiore al 5%

$$D = (Val_{max} - Val_{min}) / Val_{min} \times 100 = \frac{€ 344.092,00 - € 337.500,00}{€ 337.500,00} \times 100 = 2.01\%$$

È stata effettuata la media aritmetica dei valori per ottenere il valore finale del

lotto. 2 (Vflotto2)

Vflotto2= € 344.092,00 + € 337.500,0 / 2 = € 340.796,00, alla quale ven-

gono detratti € 2.000,00; per cui il valore finale arrotondato sarà pari a:

€ 338.800,00

(diconsi euro trecentotrentottomilaottocento/00)



Conclusioni:

L'individuazione del più probabile valore di mercato del compendio pignorato ha reso necessaria un'intensa ricerca nel mercato immobiliare nella zona del villaggio Miano.

Trattandosi di 2 immobili distinti, il C.T.U. ha ritenuto opportuno realizzare **n° 2**

lotti di vendita.

Il più probabile valore di mercato lordo del compendio pignorato, costituito dai 2 lotti di vendita, si attesta pari a: **€ 664.170,00.**

(diconsieuroseicentosessantaquatromilacentosettata/00)

Avendo il C.T.U. individuato n° 2 lotti di vendita, di seguito sono stati elencati i più probabili valori di mercato di ogni singolo lotto:

Il più probabile valore di mercato del **lotto di vendita** si attesta pari a

€ 321.400,00;

Il più probabile valore di mercato del **lotto di vendita 2** è pari a

€ 338.800,00;

La presente si compone di n° 40 facciate compresa la presente, n° 16 allegati documentali in 70 facciate e di rilievo fotografico in 25 pagine.

Del che il presente, in ossequio al mandato ricevuto.

Noto lì 18/12/2018

