

ARCHITETTO GIUSEPPE GRECO

-SIRACUSA-

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ISCRITTA AL N° 240 DEL R.G.Es. ANNO 2022

PROMOSSA DA:

rappresentata e difesa dall'Avvocato

CONTRO:

RELAZIONE DI STIMA

G.E.: Dott. Concita CULTRERA

Data udienza: 19.7.2023

IL C.T.U.

Dott. Arch. Giuseppe GRECO

Siracusa, li 26 aprile 2023



S O M M A R I O

1	PREMESSA	3
2	OPERAZIONI PRELIMINARI	15
3	DESCRIZIONE DEL BENE	18
3.1	LOTTO UNICO	18
3.1.1	Individuazione del bene	18
3.1.2	Descrizione del lotto	18
3.1.3	Stato di possesso	24
3.1.4	Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sul lotto	25
3.1.5	Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE	27
4	STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE	29
4.1	LOTTO UNICO	34
4.1.1	Consistenza immobiliare e indici specifici di ragguaglio	34
4.1.2	Stima per confronto	35
4.1.3	Stima per capitalizzazione del reddito	35
4.1.4	Stima del più probabile valore venale	36
4.1.5	Stima del corrispettivo per trasformare proprietà superficiaria in piena proprietà	36
5	CONCLUSIONI	38
6	ELENCO ALLEGATI	39



1 PREMESSA

Innanzi al Tribunale di Siracusa è pendente la procedura esecutiva immobiliare iscritta al N. 240/2022 del R.G.Es. promossa da contro

All'udienza del 24.2.2023 il G.E. nominava il sottoscritto quale C.T.U. per la stima dei beni pignorati invitandolo prestare giuramento entro 15 giorni dalla notifica con modalità telematica. Il giuramento veniva depositato il 3.3.2023.

I quesiti formulati dal Sig. Giudice sono quelli in appresso elencati:

- 1) **controllare** la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c.;
- 2) **comunicare** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
- 3) **provvedere:**
 - I. all'identificazione del bene oggetto del pignoramento, compresi confini e dati catastali;



- II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
- III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla L.122/1989 e alla L.1150/1942;
- 4) **redigere**, 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 I.A.C.P. 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 con D.L. del 23 ottobre 2018 n. 119); 5) – i costi dell'affrancamento 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 di registrazione, della



scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, 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;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi 2 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 comma I e 3 comma II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili 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 I, lettere b) e c) del d. lgs. 54/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto



dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luogo 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 ed il valore complessivo;
- l'indicazione analitica 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 oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento,



- incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- 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;
- 5) **allegare** 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;
 - visure catastali storiche;
- 6) **depositare** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16bis del d.l. 179/2012 almeno **30** giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; a depositare una doppia versione della relazione omettendo (inserendo dicitura "...omissis...") le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provvedere ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore della stima, al



fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; ad inviare, in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

- 7) **inviare**, contestualmente al deposito della perizia e almeno **30** giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo pec per le parti costituite e a mezzo telefax o raccomandata con avviso di ricevimento alle parti non costituite) invitandoli a fargli pervenire, entro **15** giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
- 8) **riferire** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;
- 9) **riferire** 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.



2 OPERAZIONI PRELIMINARI

Come disposto dal G.E., il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 comma II c.p.c. Nel caso specifico si è constatata la presenza in atti della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n° 302/1998, a firma del Dott., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

In data 7.3.2023 si è provveduto a comunicare a mezzo PEC sia al Procuratore del Creditore Procedente, Avv., che al Custode nominato, Avv., l'inizio delle operazioni peritali per il 3.4.2023 ore 9:30 in via Edmondo De Amicis n° 8 a Floridia (SR) presso l'immobile residenziale posto al piano rialzato della scala B di proprietà degli Esecutati.

Prima delle operazioni di sopralluogo, lo scrivente aveva già provveduto a reperire la necessaria documentazione catastale aggiornata; per la documentazione urbanistico-edilizia in data 7.3.2023 era già stata inoltrata all'Ufficio Tecnico del comune di Floridia (SR) la richiesta di accesso agli atti ed analoga richiesta veniva



effettuata all'I.A.C.P. di Siracusa sempre in data 7.3.2023. Entrambi gli Uffici interpellati avevano, per le vie brevi, comunicato al sottoscritto di aver già trovato parte dei documenti relativi alla pratica edilizia in questione e di poterli visionare in qualsiasi momento per eventualmente ottenerne copia stralcio.

Alla data fissata per le operazioni peritali il sottoscritto si recava con il proprio mezzo presso l'immobile oggetto di stima unitamente al Collaboratore di fiducia. Ivi trovava il Custode nominato e la signora (esecutata) che consentiva l'accesso all'immobile per le operazioni di rilievo che, in effetti, avevano materialmente inizio con il rilievo strumentale dell'immobile.

Il bene pignorato risultava unico e non divisibile e/o frazionabile, per cui si individuava un unico lotto di vendita:

LOTTO UNICO

Immobile sito, in base alle risultanze catastali, al piano rialzato interno 2 della scala B del complesso immobiliare sito a Floridia (SR) in via Edmondo De Amicis n° 8, adibito ad appartamento e distinto in catasto fabbricati al foglio 18 del Comune di Floridia, particella 15 sub 75, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 328,98. Durante il sopralluogo è emerso che la tabella della



numerazione civica all'ingresso del portone riporta: Pal. D Sc. 8/a. e, secondo le risultanze del certificato di residenza, la signora risiede a Floridia in via De Amicis numero 8, lett. A int. 2.

Effettuato il rilievo si procedeva con il passaggio presso l'Ufficio Tecnico di Floridia ove si visionavano gli atti presenti nella pratica e si concordava con il funzionario presente quali documenti fossero necessari per l'espletamento dell'incarico tra quelli presenti. Lo stesso funzionario concordava di effettuare le scansioni dei detti documenti e di inviarli al sottoscritto via Pec come, in effetti, avveniva.

Appena si sono ricevuti i suddetti documenti in uno a quelli forniti dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Siracusa, si è provveduto alla restituzione grafica dell'immobile e si è, infine, redatto l'attestato di prestazione energetica in quanto non presente al catasto regionale.



3 DESCRIZIONE DEL BENE

3.1 LOTTO UNICO

3.1.1 Individuazione del bene

L'unità in oggetto risulta come segue censita e distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia:

Ditta	Diritti e oneri reali	Codice Fiscale	Fg.	P.IIa	sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
-----	Proprietà superficiaria per 1/1 (comunione di beni)	-----	18	15	75	A/3	3	6,5 VANI	n.c.	€ 328,98
-----	Proprietà area per 1/1	-----								

3.1.2 Descrizione del lotto

L'immobile oggetto di stima si trova a Floridia (SR), in via Edmondo de Amicis n. 8/a interno 2 al piano rialzato e le coordinate geografiche DMS di riferimento sono: 37°5'17.657''N 15°9'3.108''E (GPS: 37.088238,15.150855).

Esso si trova nella zona periferica a nord dell'abitato di Floridia, zona dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie di base ma ai margini del centro abitato e prospiciente il luogo adibito ad area



attrezzata in caso di calamità dalla Protezione Civile. È posto in una nota arteria comunale di "cinta" della Comune di Floridia, la via Edmondo de Amicis appunto, e all'immobile, facente parte di un complesso condominiale realizzato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Siracusa su terreno di proprietà del comune di Floridia giusta C.E. 332 del 31.7.1978, si accede direttamente dalla detta via sul cui margine sud-est si trova, leggermente in posizione arretrata rispetto alla via, il portoncino d'ingresso (al civico 8/a per come indicato anche nel certificato di residenza della -----), che porta ad una rampa di scale che disimpegna, unitamente all'ascensore, tutti i 5 piani fuori terra dell'immobile. Appena si salgono i primi gradini per accedere al vano ascensore si giunge ad un pianerottolo che disimpegna due appartamenti posti al piano rialzato. Ivi, accanto al vano ascensore, si trova l'ingresso all'appartamento de quo. Si accede in un vano ingresso-soggiorno che disimpegna la cucina ed un corridoio. Tramite il detto corridoio si ha l'accesso a tutti i locali dell'appartamento, 3 camere da letto, un bagno ed un ripostiglio per come meglio individuato nell'allegato elaborato grafico (Tav. 2).



L'intera unità strutturale di cui fa parte l'immobile è con copertura a terrazzo e struttura portante in telai piani in c.a. e solai latero-cementizi di collegamento. L'altezza utile interna dell'appartamento è di m 2,70.

I prospetti dell'intero stabile risultano rifiniti con intonaco del tipo civile e finitura colorata oramai in avanzato stato di degrado. Assai mediocre è lo stato manutentivo dell'intero immobile, mentre sufficientemente decoroso risulta lo stato degli interni dell'appartamento considerata la tipologia economico-popolare dello stesso. Non risultano evidenti patologie strutturali in atto.

Le finiture sono come segue riassumibili:

- pareti e soffitti dell'appartamento intonacate a civile e in buono stato di conservazione;
- bagno funzionante e di fattura commerciale ma ben organizzato;
- pavimentazione e rivestimenti in ceramica commerciale;
- porte interne di tipo basilare ma in buono stato manutentivo;
- serramenti esterni in metallo monoblocco e avvolgibile in plastica con cassonetto non isolato e vetro semplice;
- impianti elettrico e idro-sanitario sottotraccia;
- l'ACS è ottenuta tramite scaldabagno murale a gpl (bombole);



- non è presente impianto di riscaldamento.

Lo stato manutentivo dell'appartamento è sufficiente, quello dello stabile mediocre.

Si tratta di immobile edificato su area di proprietà del Comune di Floridia dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Siracusa e rientrante, quindi, nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata per la cui edificazione, secondo quanto attestato con nota n. 3429 del 17.4.2023 tramite PEC dall'I.A.C.P. di Siracusa di pari data, non fu mai definita nessuna Convenzione Urbanistica col Comune di Floridia e l'I.A.C.P., immesso nel possesso temporaneo dell'area, vi edificò una palazzina da destinare alle finalità Pubbliche dell'Istituto stesso.

Secondo quanto riportato sia nella predetta nota che nell'allegato titolo di proprietà del 28.5.2008

"... l'area occupata dall'Istituto, la cui espropriazione si è conclusa, era tra quelle da concedere in superficie, con apposita convenzione urbanistica, ad opera del Comune di Floridia;

... la procedura delle dette aree non fu mai definita ma l'Istituto, immesso nel possesso temporaneo ha edificato una palazzina da destinare alle finalità pubbliche dell'Istituto stesso;



... tale situazione, avendo configurato un acquisto a titolo originario a favore dell'Istituto del fondo occupato, essendo avvenuta un'irreversibile destinazione del fondo, come riconosciuto dalla Cassazione con sentenza n. 1464 del 1983, dà luogo ad un semplice diritto di credito a vantaggio degli ex proprietari dei fondi, a titolo di risarcimento del danno subito, giusta quanto disposto dall'art. 3 della legge 27 ottobre 1988 n. 458, ma con inequivoco diritto di proprietà degli alloggi in capo all'Istituto Autonomo Case Popolari;... omissis ... Art.8) Per un periodo di tempo di cinque anni dalla data di registrazione del presente atto (ndr 30.5.2008), l'alloggio non potrà essere alienato neppure parzialmente dalla parte acquirente a nessun titolo, né potrà esserne modificata la destinazione d'uso.

Decorso il termine di cui al primo comma del presente articolo, qualora il proprietario intenda vendere l'alloggio, deve darne comunicazione all'I.A.C.P. di Siracusa che potrà esercitare il diritto di prelazione..."

Secondo il comma 25 dell'art. 1 della legge 560/1993 e succ. mm. e ii. in regime di libero mercato l'assegnatario che volesse alienare l'immobile ad esso assegnato, ha il diritto potestativo di escludere la



prelazione a favore dell'Ente edilizio versando la somma di denaro pari al 10% del valore catastale dell'alloggio.

Nel caso di esecuzione forzata non si può escludere il diritto di prelazione anche secondo quanto esplicitamente affermata da Cass. Sez. Un. 27 luglio 2004, n. 14083. In questa sentenza la Corte osserva da un lato che *"i dati normativi non consentono ... di trarre conclusioni univoche in ordine alla oggettiva incompatibilità dell'esercizio del diritto di prelazione con la vendita coattiva ... occorrendo piuttosto fare riferimento all'interesse specifico oggetto di concreto regolamento, considerato meritevole, secondo l'ordinamento, di tutela"*, e che dunque non esistono ragioni di principio che impongano di escludere la prelazione dalla vendita forzata; dall'altro, puntualizza che *"è da escludere che la prelazione incida, di per sé, negativamente sugli interessi dei creditori, perché essa comporta il solo onere della denunciatio e, in ogni caso... si colloca in un momento successivo alla individuazione dell'acquirente e alla definitiva determinazione del prezzo. Cade così anche l'argomento ... dell'esigenza della maggiore remunerazione possibile per i creditori, che osterebbe alla configurabilità della prelazione nella liquidazione demandata al liquidatore"*.



3.1.3 Stato di possesso

L'appartamento risulta abitato dalla signora -----
 (Esecutata) con le sue figlie in virtù della sentenza n° 996 del 17.5.2018
 pubblicata il 22.5.2018 n° 5892 /2017 R.G. Tribunale di Siracusa con cui
 si scioglieva il matrimonio tra i signori ----- ed -----
 --- (Esecutati) e si assegnava, appunto, la casa familiare alla signora -
 ----- per viverci con le figlie.

In relazione agli atti di provenienza e alle iscrizioni ipotecarie, formalità,
 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si riporta di seguito quanto
 contenuto nella Relazione Notarile allegata agli atti relativamente ai
 trasferimenti del bene negli ultimi venti anni:

“- Scrittura privata di Compravendita autenticata nelle firme dal Dotto.
 Santangelo Egidio, notaio in Floridia, del 28/05/2008 rep. 76722/22257,
 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di
 Siracusa il 30/05/2008 al n. 8315 di formalità; **favore:** ----- nato a --
 ----- il ----- per i diritti di 1/1 di piena proprietà superficaria;
contro: ----- con sede a ----- per i diritti di 1/1 di
 piena proprietà superficaria.



(**N.B.**: ----- dichiarava di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni con ----- nata a ----- - il -----).

- Originariamente beni di proprietà dell'----- ----- con sede in Siracusa per i diritti di 1/1 di piena proprietà superficiaria e del ----- per i diritti di 1/1 di proprietà dell'area, ad essi pervenuti in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.”

3.1.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sul lotto

a) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;

b) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura:

- **IPOTECA VOLONTARIA n. 3927 del 5/8/2008 a favore** del ----- ----- con sede a -----, (domicilio ipotecario eletto: ----- - -----) e **contro** ----- nato a ----- il -----, ----- nata a ----- il ----- (entrambi nel ruolo di debitore



ipotecario) per Euro 109.500,00 di cui Euro 73.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito -----
-----, in data 4/8/2008 rep. 33492/16486.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 1125 del 20/01/2023 a favore di** -----, con sede in -----, (richiedente: -----, via ----- - -----) e **contro** -----, nato a ----- il -----, e -----, nata a ----- il -----, e notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 20/10/2022 rep. 3342.

c) altre informazioni per l'acquirente:

- da quanto riferito allo scrivente da parte della signora -----
----- non risultano:
 - spese straordinarie già deliberate e insolute;
 - rate condominiali ordinarie insolute;
- non sono emerse altre cause in corso;
- la gestione condominiale è effettuata direttamente dai condòmini;



- non esiste un canone condominiale stabilito ma si effettuano periodicamente reintegri del fondo cassa comune secondo le necessità.

3.1.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'U.T.C. di Floridia (SR), è emerso che fu rilasciato il seguente titolo urbanistico:

- Concessione per la esecuzione di opere n. 322 del 31/7/1978 (prat. 3325) in testa alla ditta ----- di Siracusa per la realizzazione di 94 alloggi di edilizia residenziale finanziata ai sensi della Legge 513/77;
- Non è presente il Certificato di Agibilità;
- Non risultano altre pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto di stima.

Lo stato dei luoghi rilevato risulta modificato rispetto a quanto autorizzato e presente in atti. Risultano presenti alcune modifiche distributive interne nella zona ingresso-soggiorno con lo spostamento dei locali cucina e pranzo che risultano invertiti e con la eliminazione di parte del tramezzo di divisione tra ingresso ed ex cucina (attuale



soggiorno). Inoltre, entrambi i balconi risultano chiusi a veranda con strutture precarie.

Entrambe le tipologie di abuso risultano sanabili.

Per eliminare gli abusi presenti bisognerà depositare presso l'U.T.C. di Floridia una C.I.L.A. "in sanatoria" ai sensi dell'art. 3 comma 5 della L.R. 10.08.2016 n.16 di recepimento del D.P.R. 380/01 e per come successivamente modificata dalla L.R. n. 23 del 06.08.2021 per opere interne in sanatoria e contenente anche il recupero delle verande ex art. 20 della L. R. n. 4/2003 (contributo da versare pari a 25 €/mq).

Il costo delle spese da sostenere per l'eliminazione degli abusi rilevati si può stimare in complessivi € 3.120,00 comprensivi di competenze tecniche, tasse e ammenda.

Anche sotto il profilo catastale bisognerà aggiornare la pianta per renderla conforme allo stato dei luoghi e contemporaneamente si potrà aggiornare la toponomastica catastale non coerente con quella presente sui luoghi per un costo stimabile in € 420,00.

In relazione all'APE dell'immobile, avendo verificato che non è presente in atti né depositato al portale telematico del catasto energetico siciliano, si è proceduto alla redazione dello stesso.



4 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

Trattandosi di immobile di cui gli Esecutati sono proprietari per l'intero del diritto di superficie e non già dell'intera proprietà bisognerà determinare il più probabile valore della sola proprietà superficaria dell'immobile oggetto di stima.

In generale il diritto di superficie prevede, per il proprietario di un suolo, la facoltà di cedere ad un terzo (superficiario) la possibilità di eseguire e mantenere al di sopra del suolo una costruzione, acquistandone la proprietà. Parimenti può alienare la proprietà di una costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo.

Quando, in seguito alla costruzione oppure per alienazione separata della costruzione rispetto al suolo, viene a costituirsi una proprietà distinta sul fondo altrui, il diritto di superficie si incorpora nella proprietà della stessa costruzione e, perciò, si può parlare di proprietà superficaria. Ne deriva che la proprietà superficaria viene distinta e separata dal diritto di proprietà sul suolo, che rimane al proprietario originario, ossia al concedente.



Il termine costruzione è esteso a ogni opera dell'uomo infissa al suolo e la superficie può avere a oggetto anche la parte superiore di un edificio.

Il diritto di superficie può essere inteso quale deroga alla regola dell'accessione, in base alla quale qualunque piantagione, opera o costruzione esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario del terreno.

In merito alla durata della concessione, l'articolo 953 del c.c. prevede che se la costituzione del diritto è stata fatta per un tempo determinato, allo scadere del termine il proprietario del suolo diventi proprietario della costruzione; non è esclusa la possibilità di una costituzione perpetua.

L'estinzione del diritto di superficie per scadenza del termine comporta l'estinzione dei diritti reali imposti dal superficiario che può disporre liberamente del fabbricato e quindi può cederlo in locazione, venderlo o lasciarlo agli eredi.

Il diritto di superficie è reso pubblico a mezzo trascrizione ed è soggetto a intestazione catastale, come qualsiasi altro diritto di proprietà, possesso, usufrutto o enfiteusi.



Si possono accendere ipoteche, separatamente sia dal superficiario sia dal proprietario del suolo, in quest'ultimo caso non estensibili sul fabbricato. Il diritto di superficie si estingue per scadenza del termine, per perimento del fondo, per rinuncia del superficiario, per espropriazione, per confusione (quando superficiario e proprietario si riuniscono nella stessa persona) o per prescrizione, ossia per effetto del mancato uso del diritto di costruire su suolo altrui protratto per venti anni. Costituito il diritto di superficie, il proprietario del suolo (o concedente), oltre a perdere la facoltà di costruire, non può comunque godere o utilizzare il suolo o il sottosuolo in modo che contrasti con il diritto del superficiario. Il diritto di superficie può essere costituito da un privato così come da un Ente pubblico su un bene appartenente al patrimonio pubblico anziché su un bene demaniale. Il veloce riepilogo relativo al diritto di superficie è utile per determinare compiutamente le modalità di calcolo del valore di un bene di cui si possiede la proprietà superficaria.

Tale valore si potrà determinare o come stima del valore di mercato del bene defalcando dallo stesso il valore del diritto del proprietario



del suolo o come valore diretto del diritto del superficiario tramite la capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile dal bene.

In ogni caso bisogna, quindi, determinare il più probabile valore di mercato del bene considerandone la piena proprietà, determinando, quindi, il valore del reddito medio annuo ritraibile ed operando poi la media aritmetica dei valori così ottenuti.

Per determinare il valore commerciale della piena proprietà del bene si procede in base ai due criteri di seguito descritti, assumendo infine, come risultato effettivo di stima, il valore corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti.

È il caso di evidenziare che i due valori ottenuti, in ossequio ai due criteri di stima adottati, dovranno essere tali che la loro differenza in valore assoluto non risulti superiore al 20% della loro media. In tale ipotesi, infatti, i metodi estimativi utilizzati risultano insufficienti e bisognerà aggiungere ulteriori criteri estimativi fino al soddisfacimento della condizione precedentemente riportata.

STIMA PER CONFRONTO

Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di



caratteristiche simili tramite informazioni desunte da compravendite effettuate per immobili simili in zone adiacenti, di cui si è a conoscenza del valore di mercato in funzione di tale parametro.

Successivamente si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto e si perfeziona tramite opportuni valori correttivi " δ " che tengono conto delle peculiarità dell'immobile.

I detti valori di ragguglio specifici dell'immobile ($\delta_s - \delta_{ed} - \delta_d - \delta_p - \delta_o - \delta_h$) sono legati:

- δ_s ai servizi di zona (ben servita: 1,10 - servita: 1,0 - poco servita: 0,90 - non servita: 0,8);
- δ_{ed} all'edificio (di pregio: 1,2 - residenziale: 1,0 - civile: 0,95 - popolare: 0,90 - altro: 0,85);
- δ_d alla destinazione principale (res: 1,0 - comm:1,3 - uff:1,1 - mag/lab:0,9 - lastrici:0,2);
- δ_p al piano (Ps: 0,80 - Pt: 0,90 - P1:1,00 - P>2: 1,05);
- δ_o all'orientamento predominante (nord: 0,90 - est: 1,00 - sud:1,10 - ovest: 0,95);
- δ_h all'altezza utile media ($h \geq 2,7$: **1,0** - $2,4 \leq h < 2,7$: **0,95** - $1,5 < h < 2,4$: **0,9**).

Nei casi in cui i detti valori non sono applicabili perché privi di significato estimativo si considerano pari all'unità.



Si assume come valore base per la stima con tale metodo quella desunta da ricerche di mercato, da pubblicazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e da conoscenze personali del sottoscritto.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo; tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di manutenzione e ammortamento, sfritto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, etc. ottenendo così il reddito annuo netto.

Questo ultimo viene, infine, capitalizzato ad un saggio specifico del bene che si ottiene dividendo il saggio medio commerciale per idonei coefficienti correttivi che tengano conto delle specificità del bene.

4.1 LOTTO UNICO

4.1.1 Consistenza immobiliare e indici specifici di ragguaglio

L'unità immobiliare costituente il Lotto si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq 111,45, (ottenuta dalla somma di mq 108,10 per l'appartamento e mq 3,35 - 50% - per i balconi/verande), calcolati secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98.



Nel caso in esame risulterà un coefficiente generale di ragguaglio $\delta_r = 0,941666$ $[(0,90+0,90+1,00+0,90+0,95+1,00)/6]$.

4.1.2 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche generiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, sulla scorta di quanto reperibile tramite agenzie immobiliari di zona, siti on line, quotazione valori OMI e conoscenze personali si valuta il più probabile prezzo unitario di immobili simili a quello in esame V_m pari a €/mq 700,00.

Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare da stimare (V_c) si utilizzerà la formula $V_c = \delta_r \times V_m \times S_c$, ove S_c è la superficie commerciale già riportata e, quindi, si determina $V_c = 0,941666 \times \text{€/mq } 700,00 \times \text{mq } 111,45 = \text{€ } 73.464,07$.

4.1.3 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in € 3.600,00 e le detrazioni per affitto, inesigibilità, tasse ecc. pari al 20%. Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

Reddito annuo lordo	€	3.600,00
Detrazioni per affitto, inesigibilità etc. 20%	€	<u>720,00</u>
Reddito annuo netto	€	2.880,00



Utilizzando un saggio di capitalizzazione medio r_m pari al 4,00% ed essendo $\delta_r=0,941666$, per come prima determinato, si avrà un saggio di capitalizzazione specifico del bene $r_s = r_m/\delta_r$ pari al 4,2478 % e, quindi, il valore per capitalizzazione del reddito V_c risulterà pari a € $2.880,00 \times 100/4,2478 = € 67.800,02$.

4.1.4 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale del lotto 1: $(€ 73.464,07 + € 67.800,02)/2 = € 70.632,05$ ed in cifra tonda **€ 70.600,00**.

Risultando la differenza tra i due valori di stima prima ricavati $\Delta = |€ 73.464,07 - € 67.800,02| = € 5.664,05 \leq 20\%$ di € 70.632,05 = € 14.126,41 non è necessario utilizzare ulteriori criteri estimativi.

4.1.5 Stima del corrispettivo per trasformare proprietà superficaria in piena proprietà

Il Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ex art. 31 comma 45 e seguenti della L. 448/98 e succ. mm. e ii. stabilisce all'art. 4 comma 1 che i proprietari di immobili in diritto di superficie possono procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà tramite la stipula di apposito atto



pubblico e previo versamento di corrispettivo calcolato ai sensi dell'art. 7 dello stesso Regolamento.

$$C = (V_{\text{unit}} \times 0,20 \times 0,60 \times K) \times S_c - O_c \text{ ove}$$

- $V_{\text{unit}} = V_m \times \delta_r = \text{€/mq } 659,1662$;
- $K = \text{coeff. di vetust\`a tabulato che, nel caso in esame, \`e } 26,5\%$;
- $S_c = \text{mq } 111,45$;
- $O_c = \text{quota parte oneri presenti nella convenzione nulli nel caso.}$

E, pertanto, il diritto di superficie si potr\`a trasformare in diritto di piena propriet\`a pagando il corrispettivo $C = \text{€ } 2336,16$ oltre tasse e competenze notarili per $\text{€ } 1.496,28$ (stimati) e, quindi, si stima un totale pari ad **€ 3.832,44**.

Inoltre, ove non si intendesse far esercitare il diritto di prelazione a favore dell'I.A.C.P., si riportano i conteggi effettuati dallo stesso Istituto (Vd. nota n. 3429) per lo svincolo dal diritto di prelazione:

- 10% valore catastale:	€ 3.289,90
- IVA (22%):	€ 723,76
- Spese amministrative I.A.C.P.:	€ 122,00
- Valori bollati (2 da € 16,00):	€ 32,00
SOMMANO	€ 4.167,56



5 CONCLUSIONI

La presente relazione di consulenza in maniera riepilogativa si è occupata di un Immobile sito a piano terra rialzato di stabile condominiale sito in via Edmondo De Amicis 8 scala B interno 2 a Floridia, adibito ad appartamento e distinto in catasto al Foglio 18 del Comune di Floridia, particella 15 sub 75, categoria catastale A/3, classe 3, rendita catastale € 328,98 in testa alla ditta per l'intera **proprietà superficiana** e per l'intera **proprietà dell'area**.

Valore di mercato della <u>piena proprietà</u> :	€	70.600,00
Decurtazioni:		
✓ aggiornamento piantina catastale:	- €	420,00
✓ pratica edilizia di regolarizzazione degli abusi:	- €	3.120,00
✓ valore corrispettivo di trasformazione:	- €	3.832,44
✓ svincolo dal diritto di prelazione:	- €	4.167,56
✓ assenza garanzia ex art. 2922 c.c. (10%):	- €	<u>7.060,00</u>
	€	52.000,00

e, pertanto, il prezzo arrotondato da porre a base della vendita forzata sarà pari a: **€ 52.000,00** ritenendo in tal modo compensati e valutati tutti i costi da porre a carico del futuro acquirente.



6 ELENCO ALLEGATI

Allegato "A":

- Copia comunicazione alle parti di apertura delle operazioni peritali;
- Verbale di sopralluogo;
- Copia Relazione Notarile.

Allegato "B" - LOTTO UNICO:

- Copia della richiesta di documentazione all'UTC di Floridia (SR);
- Copia della prima richiesta di documentazione all'I.A.P.C. di Siracusa;
- Copia della seconda richiesta di documentazione all'I.A.P.C. di Siracusa;
- Copia titoli edilizi;
- Copia visura catastale attuale e storica;
- Copia planimetria catastale;
- Copia Atto di provenienza;
- Elaborati grafici Tavv. 01 e 02 – LOTTO UNICO;
- APE.

Allegato "C":

- Copia avvenuto invio della presente perizia di stima alle parti.

IL C.T.U.

Dott. Arch. Giuseppe GRECO

Siracusa, li 26 aprile 2023

