

# TRIBUNALE di SIRACUSA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Procedimento:** 150/2022 R.G.Es.

**Giudice dell'esecuzione:** Dott.ssa Cultrera Concita

**Creditore procedente:** JULIET S.p.A.

*sede legale in Strada Statale 73 Levante 14, 53100, Siena (SI)*

In nome e per conto di SIENA NPL 2018 S.r.l.

*sede legale in Via Piemonte n. 38, 00187, Roma (RM)*

E per essa CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A.

*sede legale in Via dell'Unione Europea n. 6/A, 20097, San Donato Milanese (MI)*

**Rappresentato e difeso:** Avv. Domenegotti Margherita

*con studio in Via Correggio n. 43, 20149, Milano (MI)*

Avv. Pesenti Marco

*con studio in Via Correggio n. 43, 20149, Milano (MI)*

**Debitori eseguiti:** *omissis*

*omissis*

**Custode Giudiziario:** Avv. Ossino Carmelo

*con studio in Via Tevere n. 3, 96100, Siracusa (SR)*



**PROCEDIMENTO 150/2022 R.G.Es.****PROMOSSO**

Da **JULIET S.p.A.**, Strada Statale 73 Levante 14, Siena (SI), **in nome e per conto di SIENA NPL 2018 S.r.l.**, Via Piemonte n. 38, Roma (RM) e per essa **CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A.**, Via dell'Unione Europea n. 6/A, San Donato Milanese (MI), C.F. 06374460969, rappresentato e difeso dall'**Avv. Domenegotti Margherita**, C.F. DMN MGH 78H69 A182Z, pec margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it, e dall'**Avv. Pesenti Marco**, C.F. PSN MRC 63E05 F205W, pec marco.pesenti@milano.pecavvocati.it, entrambi con studio in Milano (MI), Via Correggio n. 43

**CONTRO**

*omissis e omissis*

**PREMESSA**

In data 19.04.2023, notificata da pec del Tribunale del 19.04.2023, lo scrivente **Arch. Alberto Reale**, con studio sito in Siracusa (SR), 96100, Vicolo Abruzzi n. 15, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 830 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, C.F. RLE LRT 81M20 I754Q, pec albertoreale.arch@archiworldpec.it, riceveva la nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dell'appartamento sito in Siracusa (SR), Via Modica n. 5, Sc. B, int. 5 e del garage ubicato al piano terra dello stesso stabile (*vd. Allegato 01*).

In data 25.04.2023 veniva effettuato il deposito del giuramento sul fascicolo telematico della procedura, con conseguente accettazione dell'incarico di stima.

**ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

Per adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU procedeva nel seguente modo:

- In data 29.04.2023 venivano effettuate le opportune indagini catastali (*vd. Allegato 02*) e le ispezioni ipotecarie (*vd. Allegato 03*) presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate;



- In data 02.05.2023 si provvedeva a mezzo pec ad effettuare indagine anagrafica presso il competente Ufficio Anagrafe del Comune di Siracusa, ricevendone riscontro a mezzo pec nella stessa data (vd. *Allegato 04*);
- In data 30.04.2023 si effettuava richiesta dell'atto di proprietà dell'immobile in oggetto, successivamente ritirato *brevi manu* in data 02.05.2023 (vd. *Allegato 05*);
- In data 03.05.2023 si provvedeva al deposito di un'istanza presso il competente Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa al fine di reperire i titoli urbanistici dell'immobile in oggetto, provvedendo al ritiro *brevi manu* in data 14.06.2023 (vd. *Allegato 06*);
- In data 09.05.2023 e 10.05.2023 il CTU, a seguito di opportuni accordi con l'Avv. Ossino Carmelo nella qualità di Custode Giudiziario nominato, veniva fissata la data per il sopralluogo peritale, previsto per giorno 22.05.2023, ore 10.00 e seguenti (vd. *Allegato 07*);
- In data 22.05.2023 alle ore 10.00 il CTU si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione. Il sopralluogo, avvenuto alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. Ossino Carmelo, aveva esito negativo in quanto nessuno era presente a consentire l'accesso ai luoghi. Si provvedeva pertanto a lasciare un messaggio scritto con richiesta di contatto, rinviando a data successiva per un ulteriore tentativo di accesso;
- In data 30.05.2023, a seguito di opportuni accordi telefonici con l'Avv. Ossino Carmelo nella qualità di Custode Giudiziario nominato, veniva fissata la data per il secondo tentativo di accesso, previsto per giorno 07.06.2023, ore 16.00 e seguenti. La comunicazione veniva trasmessa contestualmente a mezzo pec a tutte le parti costituite per opportuna conoscenza (vd. *Allegato 08*);
- In data 07.06.2023 alle ore 16.00 il CTU si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione. Il sopralluogo, avvenuto alla presenza dell'Avv. Ossino Carmelo nella qualità di Custode giudiziario e di *omissis*, debitore, aveva esito positivo e consisteva nella ricognizione generale dei luoghi unitamente alle opportune attività di rilievo metrico e fotografico, regolarmente portate a completamento. Si provvedeva nella stessa data all'invio a mezzo pec alle parti costituite del relativo verbale (vd. *Allegato 09*);
- In data 28.08.2023 veniva formulata richiesta a mezzo pec all'Amministratore pro tempore di rendicontare lo stato degli immobili nei confronti del Condominio. Si riceveva riscontro a mezzo pec in data 29.08.2023 (vd. *Allegato 10*);
- Si procedeva infine alla verifica della mancata iscrizione dell'immobile presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (vd. *Allegato 11*).



## INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Vengono individuati i seguenti lotti quali oggetto della presente relazione di stima:

- **LOTTO 01:** appartamento sito in Siracusa (SR), Via Modica n. 5, Sc. B, int. 5, piano terzo, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 29, p.IIa 1129, sub. 31;
- **LOTTO 02:** garage sito in Siracusa (SR), Via Modica n. 5, piano terra, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 29, p.IIa 1129, sub. 3.



## LOTTO 01

## ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

## 1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è sito in Siracusa (SR), 96100, Via Modica n. 5, Sc. B, int. 5, piano terzo, con coordinate GPS 37°05'17.3" di Latitudine Nord e 15°16'12.8" di Longitudine Est. La zona in cui è ubicato il fabbricato è posta in prossimità dell'accesso nord della città e si presenta densamente edificata e ricca di attività commerciali di ogni tipo e di scuole. Il fabbricato in oggetto, in particolare, è interamente residenziale e il piano terra è destinato a garage.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

## 2. Titolarità del bene

La proprietà, giusto atto rep. n. 115910 racc. n. 27343 del 21.09.2011 (vd. Allegato 05), è per 1/2 di *omissis*, debitore esecutato, e per il restante 1/2 di *omissis*, debitrice esecutata.

Si fa rilevare che sull'atto di proprietà l'immobile, correttamente identificato dal punto di vista catastale, risulta tuttavia erroneamente descritto come "ubicato al primo piano". Corretta risulta altresì l'indicazione della scala (B) e dell'interno (5).



### 3. *Identificazione catastale e verifica di conformità*

**L'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa** come segue:

- **Fg. 29, p.Ila 1129, sub. 31**

Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale mq 92 (totale escluse aree scoperte mq 86), Rendita € 464,81

Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale (*vd. Allegato 02*).

**L'immobile si presenta**, con opportuno riferimento al rilievo architettonico all'*Allegato 12*, **perfettamente conforme alla planimetria catastale in atti. Si segnala tuttavia l'errata descrizione toponomastica dell'immobile, che correttamente risulta ubicato al civico n. 5, Sc. B, int. 5, piano terzo.** Premesso quanto sopra, risulta pertanto necessario provvedere ad un aggiornamento della visura catastale in atti tramite deposito di nuovo docfa, a firma di un tecnico su incarico della ditta proprietaria:

Per la pratica catastale si stimano i seguenti costi:

- € 50,00 di oneri catastali.
- € 200,00 di competenze tecniche.

### 4. *Ispezione ipotecaria*

**Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (05.10.2022) si evince quanto sinteticamente di seguito indicato** e riportato per esteso in originale all'*Allegato 03*:

- ANNOTAZIONE del 21.06.2011 – Registro Particolare 1418 Registro Generale 12137  
Pubblico Ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 115555/27192 del 09.06.2011  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4258 del 2010
- TRASCRIZIONE del 27.09.2011 – Registro Particolare 13120 Registro Generale 17976  
Pubblico Ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 115910/27343 del 21.09.2011  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 16.04.2013 – Registro Particolare 4501 Registro Generale 5909  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA Repertorio 893/2013 del 16.04.2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 05.10.2022 – Registro Particolare 14310 Registro Generale 18073  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA Repertorio 2520 del 01.07.2022



## ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 5. Stato di possesso

L'immobile (vd. Allegato 04) risulta essere nel possesso dei seguenti soggetti:

- omissis;
- omissis;
- omissis.

#### 6. Le adiacenze

- **A nord l'immobile confina in parte col vano scala condominiale e in parte con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 29, p.Ila 1129, sub. 32, intestato a omissis e a omissis;**
- **A est, sud e ovest l'immobile affaccia su spazi condominiali.**

#### 7. Regolarità urbanistica e verifica di conformità

Il fabbricato all'interno del quale l'immobile è ubicato (vd. Allegato 06) veniva edificato con C.E. n. 248 del 09.10.2008 e successive C.E. n. 25 del 09.02.2011 e C.E. n. 127 del 17.05.2011 (tutte intestate alla ditta La Conchiglia S.r.l.).

L'edificio all'interno del quale l'immobile è ubicato non è in possesso di regolare autorizzazione di abitabilità.

L'immobile si presenta, con opportuno riferimento al rilievo architettonico all'Allegato 12, perfettamente conforme alla planimetria rappresentata sulla C.E. in atti.

#### 8. Certificazioni energetiche

Dall'accertamento telematico dello scrivente presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia non si è riscontrata l'esistenza in atti dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile (vd. Allegato 11).

Quanto sopra accertato determina la **necessità di acquisire**, prima della vendita dell'immobile, il **relativo Attestato**. Si procede pertanto, nell'ambito della perizia in oggetto, **alla redazione della suddetta certificazione, con opportuno riferimento allo stato di fatto rilevato (vd. Allegato 13)**.



#### 9. *Verifica delle formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene*

**Sul bene pesa attualmente la trascrizione del pignoramento di cui alla procedura in oggetto, che sarà opportunamente cancellata con decreto di trasferimento.**

**Nei confronti del Condominio Elide (vd. *Allegato 10*), di cui l'appartamento fa parte, si attesta un debito pari a € 870,26, di cui € 718,26 quale saldo quota conguaglio al 29.09.2021, € 98,00 per manutenzioni ordinarie anno 2023, € 54,00 per quota ordinaria Agosto 2023. Alla data odierna il Condominio Elide non ha deliberato alcun lavoro di manutenzione straordinaria dello stabile. La quota ordinaria dell'appartamento, prevista dall'ultimo bilancio approvato, ammonta a € 54,00 mensili.**

**L'appartamento risulta avere i seguenti millesimi:**

- **Millesimi Tabella Generale 54,2115;**
- **Millesimi Tabella Scala/Ascensore 135,5740**

**Non risultano ulteriori formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.**

#### 10. *Descrizione del bene*

L'immobile in oggetto è ubicato al piano terzo di un edificio a carattere residenziale di complessive cinque elevazioni fuori terra (piani terra, primo, secondo, terzo e quarto). L'accessibilità verticale ai piani è garantita attraverso un vano scala ed un ascensore. L'edificio si compone di due scale ed è inserito all'interno di un complesso residenziale più ampio costituito da due fabbricati oltre le parti esterne destinate agli attraversamenti carrabili e pedonali e in parte attrezzate a verde. Sugli spazi condominiali esterni ai fabbricati è garantita anche la possibilità di parcheggio per i condomini. L'accesso comune ai due fabbricati è ubicato in Via Modica al civico n. 5 attraverso un cancello pedonale ed uno carrabile.

Come meglio rappresentato sul rilievo metrico riportato all'*Allegato 12*, dalla porta d'ingresso ci si immette in un piccolo salotto direttamente collegato alla cucina attraverso un'ampia vetrata. Annessi a tali vani ci sono due ampi balconi, rispettivamente disposti lungo i margini est ed ovest dell'appartamento. Dal salotto ci si immette direttamente sul disimpegno, sul quale trovano accesso le due camere da letto e il servizio igienico. Anche le camere affacciano sui balconi suddetti.





La struttura portante del fabbricato è del tipo intelaiato in c.a., con solai latero-cementizi, copertura a falde inclinate in latero-cemento con manto di tegole del tipo alla siciliana, tamponamenti esterni in laterizi a cassa vuota e tramezzi interni con mattoni forati dello spessore di 8 cm.

Per quanto riguarda le finiture interne, l'immobile è interamente pavimentato con parquet. Il servizio igienico presenta pavimentazione e rivestimento a parete del tipo gres porcellanato, caratterizzati da alternanza di colori e formati, il tutto per dare un effetto decorativo di piacevole impatto. I balconi esterni, perimetrati con ringhiere metalliche, sono pavimentati con mattonelle di gres porcellanato di piccolo formato. Alcune controsoffittature caratterizzano gli ambienti interni domestici, contribuendo all'aspetto decorativo e consentendo l'incasso di faretti per l'illuminazione interna.

Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate a tinte miste in base all'ambiente interessato.

Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico effetto legno e gli oscuranti esterni, anch'essi in alluminio effetto legno, sono del tipo a persiana. Le porte interne sono in legno laccato bianco.

L'immobile è dotato di sistema di riscaldamento con caldaia a gas metano con termosifoni. Esso risulta inoltre regolarmente catastato. La caldaia, collocata in nicchia esternamente sul tombagno perimetrale, provvede naturalmente, anche all'acqua calda sanitaria. Il raffrescamento ambientale avviene attraverso split interni, due dei quali sono disposti nelle camere da letto ed uno in cucina. Le macchine sterne della climatizzazione sono disposte rispettivamente nei due balconi esterni.

L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica e fognaria comunale e provvisto di tutte le utenze necessarie. L'utenza elettrica e gas risultano anch'esse attive. Si segnala lo stato generale di buona manutenzione dell'immobile.

Di seguito un dettagliato rilievo fotografico dell'immobile:





Vista del fabbricato e individuazione dell'immobile



Vista del fabbricato



Vista del salotto





Vista del salotto e, sullo sfondo, della cucina



Vista del balcone 02 (lato salotto)



Vista dell'affaccio dal balcone 02





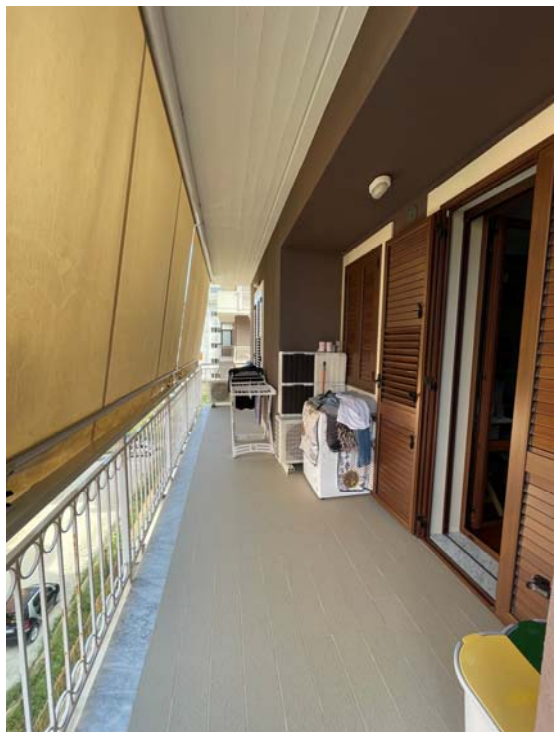
Vista della cucina



Vista della cucina



Vista della lavanderia



Vista del balcone 01 (lato cucina)





Vista dell'affaccio dal balcone 01



Vista dell'affaccio dal balcone 01



Vista del disimpegno



Vista del disimpegno





Vista della camera da letto 01



Vista della camera da letto 02



Vista del servizio igienico



Vista del servizio igienico





Dettaglio fotografico degli infissi esterni



Dettaglio fotografico degli oscuranti esterni



Dettaglio fotografico della caldaia



Dettaglio fotografico dei climatizzatori del tipo split



## STIMA DELL'IMMOBILE

### 1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come definita dalla Norma UNI EN 15733/2011, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporta pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

AMBIENTE	SUP. LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUP. COMMERCIALE MQ
Salotto	20,07	100%	20,07
Cucina	20,16	100%	20,16
Disimpegno	3,74	35%	1,31
Letto 01	17,37	100%	17,37
Letto 02	11,50	100%	11,50
Wc	7,29	35%	2,55
Balcone 01	12,54	25%	3,13
Balcone 02	6,26	25%	1,56

<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sc = 77,65 mq</b>
--------------------------------------	----------------------

### 2. Valore di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri di stima:

- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**





## Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Siracusa, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, confrontati i dati ottenuti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Siracusa (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare) e quelli delle agenzie immobiliari del posto, un valore di mercato a metro quadrato di superficie compreso tra € 700,00 ed € 1.050,00 per abitazioni di tipo civile. In particolare si riporta di seguito la scheda dell'OMI relativa al secondo semestre 2022, ovvero il periodo di interrogazione del sistema dell'Agenzia delle Entrate più prossimo alla data odierna:



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Periferica/V.LE S.GRECA-LENTINI-V.LE COMUNI-S.PANAGIA-P.ZA PROVINCIE-VIE BELVEDERE-AVOLA-NOTO-EUROPA-VILLA ORTISI-BUTERA-S.FREUD-

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1300	L	4,3	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1050	L	2,7	4	L
Box	NORMALE	580	840	L	2,8	4	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1550	L	4,6	6,7	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare)

In particolare in base alle descrizioni esposte ai paragrafi precedenti si ritiene congruo un prezzo pari a € 1.000,00/mq, ovvero:

$$V1 = € 1.000,00 \times 77,65 \text{ mq di Sc} = € 81.532,50$$

## Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti ordinari, detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata



all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione  $V_{cr} = (R - S)/T$ , dove **R** rappresenta il reddito lordo medio annuo, **S** le spese medie annue e **T** il tasso di capitalizzazione applicato.

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Siracusa - e quelli delle agenzie immobiliari del posto, che individua tra 2,70 €/mq e 4,00 €/mq il valore locativo per abitazioni di tipo civile nella zona in cui ricade l'immobile, il canone mensile lordo per l'immobile in esame si ritiene pari a € 4,00 x 77,65 mq = 310,60 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 3.727,20. Considerando che gli oneri imputabili ai soggetti proprietari (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$€ 3.727,20 - (15\% \text{ di } R) = € 3.168,12$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 4%

$$V_2 = € 3.168,12 / 0.04 = € 79.203,00$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:

$$V = (V_1 + V_2)/2 \text{ quindi } V = (€ 81.532,50 + € 79.203,00)/2 = € 80.367,75$$

Dall'importo sopra determinato vanno detratti i costi relativi all'aggiornamento catastale.

## CONCLUSIONI

**In conclusione il valore di mercato del bene oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:**

$$\underline{\underline{V = € 80.000,00}}$$



## LOTTO 02

### ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

#### 1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è sito in Siracusa (SR), 96100, Via Modica n. 5, piano terra, con coordinate GPS 37°05'17.3" di Latitudine Nord e 15°16'12.8" di Longitudine Est. La zona in cui è ubicato il fabbricato è posta in prossimità dell'accesso nord della città e si presenta densamente edificata e ricca di attività commerciali di ogni tipo e di scuole. Il fabbricato in oggetto, in particolare, è interamente residenziale e il piano terra è destinato a garage.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

#### 2. Titolarità del bene

La proprietà, giusto atto rep. n. 115910 racc. n. 27343 del 21.09.2011 (vd. Allegato 05), è per 1/2 di *omissis*, debitore esecutato, e per il restante 1/2 di *omissis*, debitrice esecutata.

#### 3. Identificazione catastale e verifica di conformità

L'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa come segue:

- **Fg. 29, p.lla 1129, sub. 3**

Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq 19, Totale mq 24, Rendita € 114,81



Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale (vd. *Allegato 02*).

**L'immobile si presenta**, con opportuno riferimento al rilievo architettonico all'*Allegato 12*, **perfettamente conforme alla planimetria catastale in atti. Si segnala tuttavia l'errata descrizione toponomastica dell'immobile, che correttamente risulta ubicato al civico n. 5, piano terra.** Premesso quanto sopra, risulta pertanto necessario provvedere ad un aggiornamento della visura catastale in atti tramite deposito di nuovo docfa, a firma di un tecnico su incarico della ditta proprietaria:

Per la pratica catastale si stimano i seguenti costi:

- € 50,00 di oneri catastali.
- € 200,00 di competenze tecniche.

#### 4. *Ispezione ipotecaria*

**Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (05.10.2022) si evince quanto sinteticamente di seguito indicato** e riportato per esteso in originale all'*Allegato 03*:

- ANNOTAZIONE del 21.06.2011 – Registro Particolare 1418 Registro Generale 12137  
Pubblico Ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 115555/27192 del 09.06.2011  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4258 del 2010
- TRASCRIZIONE del 27.09.2011 – Registro Particolare 13120 Registro Generale 17976  
Pubblico Ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 115910/27343 del 21.09.2011  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 16.04.2013 – Registro Particolare 4501 Registro Generale 5909  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA Repertorio 893/2013 del 16.04.2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 05.10.2022 – Registro Particolare 14310 Registro Generale 18073  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA Repertorio 2520 del 01.07.2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 5. *Stato di possesso*

**L'immobile risulta essere nel possesso dei seguenti soggetti, residenti all'interno dell'appartamento ubicato al piano terzo (vd. *Allegato 04*) e costituente uno dei lotti di vendita della perizia in oggetto:**



- *omissis*;
- *omissis*;
- *omissis*.

#### 6. *Le adiacenze*

- **A nord l'immobile confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 29, p.IIa 1129, sub. 4, intestato a *omissis* e a *omissis*;**
- **A est l'immobile confina in parte con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 29, p.IIa 1129, sub. 13, intestato alla società costruttrice La Conchiglia, con sede in Siracusa (SR), C.F. 01443840895 e in parte con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 29, p.IIa 1129, sub. 14, intestato a *omissis*;**
- **A sud l'immobile confina con il vano scala condominiale;**
- **A ovest l'immobile affaccia su spazi condominiali.**

#### 7. *Regolarità urbanistica e verifica di conformità*

Il fabbricato all'interno del quale l'immobile è ubicato (*vd. Allegato 06*) veniva edificato con C.E. n. 248 del 09.10.2008 e successive C.E. n. 25 del 09.02.2011 e C.E. n. 127 del 17.05.2011 (*tutte intestate alla ditta La Conchiglia S.r.l.*).

**L'edificio all'interno del quale l'immobile è ubicato non è in possesso di regolare autorizzazione di abitabilità.**

**L'immobile si presenta, con opportuno riferimento al rilievo architettonico all'*Allegato 12*, perfettamente conforme alla planimetria rappresentata sulla C.E. in atti.**

#### 8. *Certificazioni energetiche*

Trattandosi di garage, **per l'immobile in oggetto non è richiesta attestazione di prestazione energetica** secondo normativa vigente.

#### 9. *Verifica delle formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene*

**Sul bene pesa attualmente la trascrizione del pignoramento di cui alla procedura in oggetto, che sarà opportunamente cancellata con decreto di trasferimento.**



Nei confronti del Condominio Elide (vd. *Allegato 10*), di cui il garage fa parte, si attesta un debito pari a € 537,09, di cui € 531,09 quale saldo quota conguaglio al 29.09.2021, € 6,00 per quota ordinaria Agosto 2023. Alla data odierna il Condominio Elide non ha deliberato alcun lavoro di manutenzione straordinaria dello stabile. La quota ordinaria del garage, prevista dall'ultimo bilancio approvato, ammonta a € 6,00 mensili.

**Il garage risulta avere i seguenti millesimi:**

- **Millesimi Tabella Generale 9,7365.**

**Non risultano ulteriori formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.**

#### *10. Descrizione del bene*

L'immobile in oggetto è ubicato al piano terra di un edificio a carattere residenziale di complessive cinque elevazioni fuori terra (piani terra, primo, secondo, terzo e quarto). L'accessibilità verticale ai piani è garantita attraverso un vano scala ed un ascensore. L'edificio si compone di due scale ed è inserito all'interno di un complesso residenziale più ampio costituito da due fabbricati oltre le parti esterne destinate agli attraversamenti carrabili e pedonali e in parte attrezzate a verde. Sugli spazi condominiali esterni ai fabbricati è garantita anche la possibilità di parcheggio per i condomini. L'accesso comune ai due fabbricati è ubicato in Via Modica al civico n. 5 attraverso un cancello pedonale ed uno carrabile.

Come meglio rappresentato sul rilievo metrico riportato all'*Allegato 12*, l'immobile si compone di un unico vano con soppalco interno.

La struttura portante del fabbricato è del tipo intelaiato in c.a., con solai latero-cementizi, copertura a falde inclinate in latero-cemento con manto di tegole del tipo alla siciliana, tamponamenti esterni in laterizi a cassa vuota e tramezzi interni con mattoni forati dello spessore di 8 cm.

Per quanto riguarda le finiture interne, l'immobile è interamente pavimentato con mattonelle di gres porcellanato di piccolo formato. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate. L'infisso esterno è del tipo a serranda in alluminio.

L'immobile è regolarmente allacciato all'utenza idrica ed elettrica.

Di seguito un dettagliato rilievo fotografico dell'immobile:





Vista del fabbricato e individuazione dell'immobile



Vista del fabbricato



Vista del garage





STIMA DELL'IMMOBILE

Vista del garage

### 3. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come definita dalla Norma UNI EN 15733/2011, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporta pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

AMBIENTE	SUP. LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUP. COMMERCIALE MQ
Garage	22,67	50%	11,33





TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE

Sc = 11,33 mq

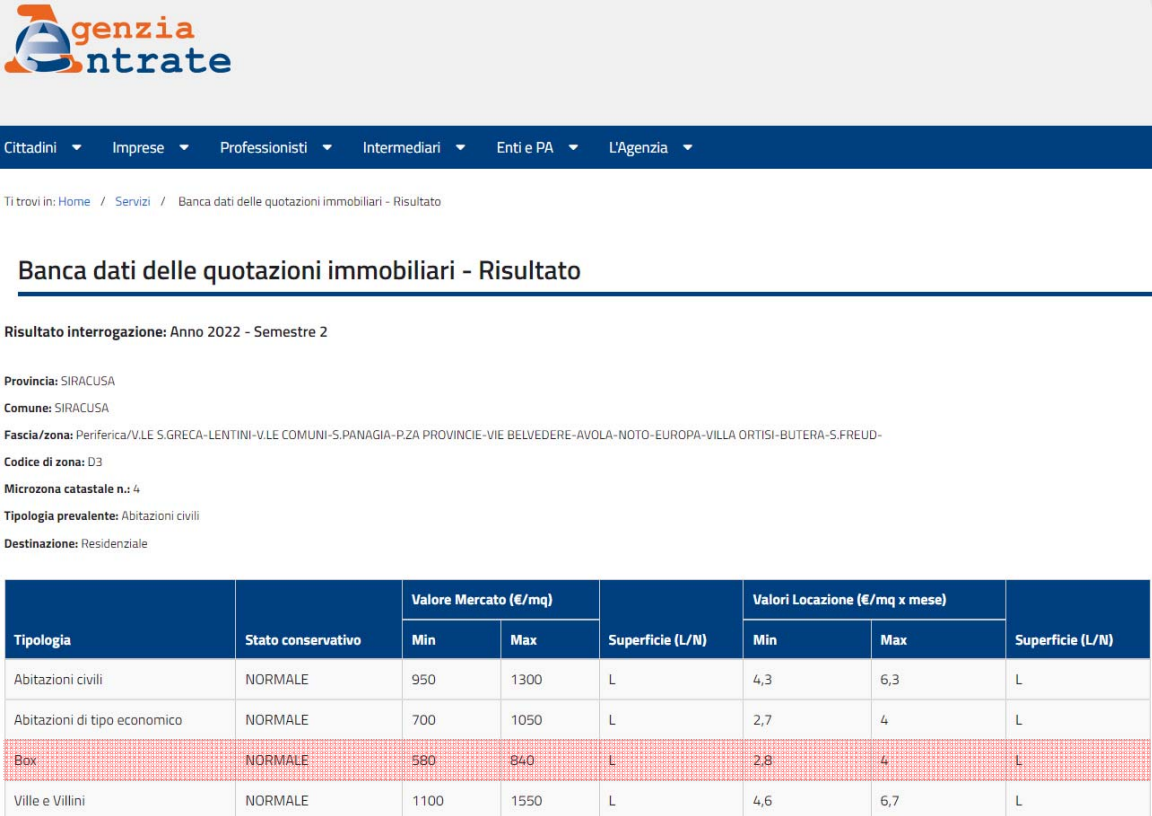
#### 4. Valore di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri di stima:

- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

#### Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Siracusa, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, confrontati i dati ottenuti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Siracusa (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare) e quelli delle agenzie immobiliari del posto, un valore di mercato a metro quadrato di superficie compreso tra € 580,00 ed € 840,00 per garage. In particolare si riporta di seguito la scheda dell'OMI relativa al secondo semestre 2022, ovvero il periodo di interrogazione del sistema dell'Agenzia delle Entrate più prossimo alla data odierna:



**Provincia:** SIRACUSA  
**Comune:** SIRACUSA  
**Fascia/zona:** Periferica/V.LE S.GRECA-LENTINI-V.LE COMUNI-S.PANAGIA-P.ZA PROVINCE-VIE BELVEDERE-AVOLA-NOTO-EUROPA-VILLA ORTISI-BUTERA-S.FREUD-  
**Codice di zona:** D3  
**Microzona catastale n.:** 4  
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili  
**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1300	L	4,3	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1050	L	2,7	4	L
Box	NORMALE	580	840	L	2,8	4	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1550	L	4,6	6,7	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare)



In particolare in base alle descrizioni esposte ai paragrafi precedenti si ritiene congruo un prezzo pari a € 840,00/mq, ovvero:

$$V1 = € 840,00 \times 11,33 \text{ mq di Sc} = \mathbf{€ 9.517,20}$$

### Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti ordinari, detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione  $Vcr = (R - S)/T$ , dove **R** rappresenta il reddito lordo medio annuo, **S** le spese medie annue e **T** il tasso di capitalizzazione applicato.

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Siracusa - e quelli delle agenzie immobiliari del posto, che individua tra 2,80 €/mq e 4,00 €/mq il valore locativo per garage nella zona in cui ricade l'immobile, il canone mensile lordo per l'immobile in esame si ritiene pari a € 4,00 x 11,33 mq = 45,32 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 543,84. Considerando che gli oneri imputabili ai soggetti proprietari (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$€ 543,84 - (15\% \text{ di } R) = € 462,26$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 4%

$$V2 = € 462,26 / 0.04 = \mathbf{€ 11.556,50}$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:

$$V = (V1 + V2)/2 \text{ quindi } V = (€ 9.517,20 + € 11.556,50)/2 = \mathbf{€ 10.536,85}$$



Dall'importo sopra determinato vanno detratti i costi relativi all'aggiornamento catastale.

## CONCLUSIONI

**In conclusione il valore di mercato del bene oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:**

**V=€ 10.000,00**



La perizia oggetto della presente relazione è stata condotta dal sottoscritto CTU nella piena imparzialità. Con essa il sottoscritto CTU Arch. Alberto Reale ritiene di avere soddisfatto il compito affidato dalla S.V.III.ma e rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

### ELENCO ALLEGATI A MARGINE DELLA PRESENTE RELAZIONE

- *Allegato 01*: Decreto di nomina CTU e giuramento
- *Allegato 02*: Indagine catastale
- *Allegato 03*: Ispezione ipotecaria
- *Allegato 04*: Certificazioni Ufficio Anagrafe
- *Allegato 05*: Atto di compravendita
- *Allegato 06*: Titoli Urbanistici
- *Allegato 07*: Comunicazione primo sopralluogo peritale
- *Allegato 08*: Comunicazione secondo sopralluogo peritale
- *Allegato 09*: Verbale secondo sopralluogo e trasmissione alle parti costituite
- *Allegato 10*: Indagine condominio
- *Allegato 11*: Visura APE nell'Archivio Elettronico del Catasto Fabbricati
- *Allegato 12*: Rilievo metrico dell'immobile
- *Allegato 13*: APE

Siracusa, 08 Settembre 2023

**Il Consulente Tecnico D'Ufficio**



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Alberto Reale". Below the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: "N.830 Arch. Alberto REALE 2009". The outer ring of the stamp contains the text "ORDINE ARCHITETTI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI - PROV. DI SIRACUSA".

