

STUDIO TECNICO
ING. VALERIA ZIZZI
VIA S. SANTO, 37
96100 – PRIOLO G. (SR)

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N° 186/2022 R.G.Es.



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa A. Romeo

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N° 186/2022 R.G.Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA A. Romeo

INDICE:

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO 1: RILIEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO 2: TITOLO DI PROPRIETA'

ALLEGATO 3: E.D.M.

ALLEGATO 4: PLANIMETRIA CATASTALE

ALLEGATO 5: VISURA CATASTALE STORICA

ALLEGATO 6: RICH COPIA CONCESSIONE EDILIZIA + PROGETTO APPROVATO

ALLEGATO 7: PLANIMETRIA STATO DI FATTO

ALLEGATO 8: VISURA CATASTO ENERGIA

ALLEGATO 9: RICHIESTA SPESE CONDOMINIALI E SPESE + RISPOSTA

ALLEGATO 10: ISPEZIONE IPOTECARIA

ALLEGATO 11: COMUNICAZIONI - AVVISI - VERBALE DI SOPRALLUOGO



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N° 186/2022 R.G.Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA A. Romeo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del 07/12/2022 il Giudice dell'esecuzione immobiliare in epigrafe nominava la sottoscritta Dott. Ing. Valeria Zizzi, con studio in Priolo G. (SR) Via S. Santo n. 37 ed iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1945, quale Esperto per la stima nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n.186/2022 R.G.Es. promossa da promossa dalla Sig.ra [REDACTED] nei confronti del

Sig. [REDACTED]

Con deposito telematico del 12/12/2022, la sottoscritta accettava l'incarico ricevuto.

In osservanza al mandato ricevuto, come da accordi telefonici con l'Avv. Stefania D'Agostino, custode nominato, la sottoscritta concordava quale data di primo sopralluogo il 9 Gennaio alle ore 09:30. Con comunicazione pec del 27/01/2022 agli Avv.ti D'Agostino n.q. di custode nominato, all' Avv. A. Pettinato per il creditore precedente e raccomandata A/R n°20009618380-4 del 28/12/2022 al debitore [REDACTED] la scrivente comunicava a tutte le parti, la data e l'ora per l'accesso ai luoghi.

In data 09/01/2022, giorno fissato per il sopralluogo, come da precedente



comunicazione, mi recai in Noto (SR) Via Bove Marino n°33, presso il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile pignorato, oggetto di stima. Ivi giunta, rinvenni la presenza della [REDACTED] comproprietaria dell'immobile nonché creditore procedente, la quale avendo possesso delle chiavi, mi permise di accedere all'immobile per i rilievi di rito. Alle ore 10:28 prese parte alle operazioni peritali anche il custode nominato, Avv. D'agostino.

In tale sede diedi inizio alle operazioni peritali, effettuando i rilievi metrici e fotografici dell'immobile. Feci altresì una ricognizione degli impianti presenti al fine di redigere l'Attestato di prestazione energetica, se necessario. L'immobile risultava come già detto disabitato e arredato come una civile abitazione, lo stesso si presentava in condizioni di manutenzione mediocri. Le utenze: luce e acqua risultavano tutte non attive.

Completati tali rilievi, alle ore 10:35, redissi il verbale di sopralluogo dando atto dei rilievi eseguiti dalla sottoscritta sull'immobile, lo lessi ai presenti per la sottoscrizione dello stesso e conclusi le operazioni peritali.

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

Immobile 1

Immobile, catastalmente classificato come civile abitazione ma urbanisticamente autorizzato come magazzino/deposito, in Noto (SR) Via Bove Marino n°33, posto al piano seminterrato di un complesso edilizio a due piani f.t.. L'immobile è posto all'interno del complesso edilizio denominato "Isola Blu".

L'immobile in esame è catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Noto al foglio 420 p.lla 1317 sub. 71, cl. 2, cat. A/3, vani



4, rendita catastale €. 179,73; coordinate Gis 36°44'58,43" N;
15°06'25,75" E.

Descrizione sintetica dei beni

Trattasi di un immobile posto al piano seminterrato, facente parte di un complesso edilizio a due piani f.t. edificato a metà degli anni settanta. Tale complesso è recintato e l'accesso avviene tramite un cancello automatico; l'immobile in esame posto al piano seminterrato ha accesso indipendente da un portoncino esterno.

L'immobile de quo, si trova in località Noto, in una zona distante circa 130 m dal mare. In tale zona sono presenti per lo più villette adibite a residenza estiva, residence e case vacanza. L'immobile in esame fa parte di un complesso immobiliare all'interno del quale sono presenti numerose unità immobiliare destinate ad abitazioni stagionali (case vacanze).

L'immobile in esame pur facendo parte di tale complesso immobiliare è autorizzato come magazzino/deposito;; difatti essendo posto al piano seminterrato non soddisfa le condizioni igienico- sanitarie e urbanistiche per essere destinato a civile abitazione. In particolare non risulta soddisfatto il requisito di luminosità e areazione per i vari ambienti , né risulta soddisfatto il requisito relativo all'altezza minima dei locali ai fini dell'abitabilità, essendo il soffitto alto solo 2,05m. Per quanto sopra tale immobile è da considerare con destinazione d'uso magazzino/deposito, sì come risulta in effetti dalla documentazione urbanistica acquisita.

L'immobile vista la vicinanza al mare e l'ubicazione all'interno di un complesso residenziale, risulta comunque di buona appetibilità commerciale.

Confini e dati catastali.



Immobile sito in Noto (SR), Via Bove Marino, posto al piano seminterrato di un complesso edilizio a due piani fuori terra.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Noto al foglio 420 p.lla 1317 sub. 71, cl. 2, cat. A/3, vani 4, rendita catastale €. 179,73,

catastralmente intestato ai

per la quota di 1/2 indiviso ciascuno, in regime di separazione dei beni.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

L'immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura e dall'atto di compravendita acquisito dalla sottoscritta, risulta

pervenuto ai suddetti

per la quota di 1/2 indiviso ciascuno, in virtù dell'atto di

compravendita a rogito del Notaio Alessandro Marino rep. 13073 reg.to a

Caltagirone il 13/03/2014 ai n°829/1T, trascritto a Siracusa il 13/03/2014 ai nn.

3278/2448, da potere di

(vedi all. 2).

A quest'ultimi la piena proprietà dell'immobile era pervenuta, in ragione di

una quota pari a 1/4 indiviso ciascuno ai coniugi e in ragione

della quota pari a 1/2 indiviso alla , in forza del decreto di

trasferimento emesso dal Tribunale di Siracusa – Sezione Esecuzioni

Immobiliari, in data 09/03/2005, rep. n. 462, cron. n. 268 depositato in

cancelleria in pari data e trascritto a Siracusa in data 02/05/2005 ai



nn.10597/6196 di formalità, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] Quest'ultimo aveva acquistato l'immobile, giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Angelo Bellucci da Siracusa, rep. N° 28287, trascritto a Siracusa il 2/05/1991 ai nn. 7428/5969 di formalità, da potere di [REDACTED]

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti, risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 24/03/2023, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale, derivante da sentenza di separazione personale, iscritta a Siracusa il 20/07/2022 ai nn.13697/1429 di formalità, per €.25.000,00, a garanzia di un capitale di pari importo, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], gravante la proprietà di ½ indiviso dell'immobile pignorato;
- Atto di pignoramento immobiliare, notificato in data 17/08/2022 e trascritto a Siracusa in data 12/10/2022 ai nn. 18527/14660 di formalità a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] gravante la proprietà di ½ indiviso dell'immobile pignorato.

Per quanto relativo all'importo annuo fisso delle spese di manutenzione e gestione condominiali, la scrivente ha inviato apposita mail all'amministratrice di condominio con i seguenti quesiti (v. all. 9):

- 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.

In risposta a tale richiesta con mail del 13/02/2023, l'Amministratrice comunicava alla scrivente quanto nel seguito:

A. le quote ordinarie 2022 risultano interamente pagate;

B. Con delibera del 12/12/2021, sono stati approvati lavori straordinari per rifacimento cavidotti impianto elettrico € **1.621,61** - rifacimento muri di cinta € **1.124,15** - impianto osmosi per acque pozzo e adeguamento locale tecnico € **661,55** di quest'ultimo sono stati versati € 330,75 cioè la metà dal [REDACTED]

Non vi sono spese condominiali arretrate tranne quelle di cui al superiore punto approvate con delibera del 12/12/2021.

Inoltre per quanto relativo alle quote condominiali ordinarie le stesse non sono mai dello stesso importo e variano in base ai bilanci preventivi annuali.

L'importo relativo agli ultimi tre anni è il seguente:

Anno 2020 = € 374,00, pertanto € 31,16/mese;

Anno 2021 = € 507,33, pertanto € 42,27/mese;

Anno 2022 = € 437,20, pertanto € 36,43/mese.

Per quanto relativo alle spese deliberate, di cui al superiore punto B.) le stesse risultano di importo complessivo pari a €3.407,31; la quota spettante al debitore pari a ½ è pari a €1.703,65 a cui va sottratto l'importo di €330,75 già versato. Pertanto le spese condominiali deliberate ma non ancora pagate spettanti al [REDACTED] sono pari a €**1.372,90**.



Situazione urbanistica dei beni

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noto, si evince che il complesso immobiliare in esame è stato edificato con Licenza Edilizia n°75 rilasciata dal Comune di Noto in data 29/04/1975 e che per le difformità alla suddetta licenza edilizia è stata rilasciata dal Comune di Noto in data 9 Gennaio 2014 concessione edilizia in Sanatoria n°06, Pratica edilizia n°4058 Legge 47/85, prot. della domanda n.11276.

Dal confronto tra quanto riportato nella planimetria catastale, il progetto architettonico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria e quanto rilevato in sede di sopralluogo si rilevano le seguenti difformità:

1. Cambio di destinazione d'uso da magazzino/deposito a civile abitazione;
2. Piccole modifiche interne, nella fattispecie realizzazione di due tramezzi di cui uno a chiusura di un vano e uno per l'ampliamento di uno dei due w.c. esistenti;
3. Demolizione del tramezzo divisorio tra il disimpegno e il w.c.;
4. Realizzazione di finestre interne all'immobile per presa di luce da un vano all'altro.

Per quanto relativo al cambio di destinazione d'uso di cui al punto 1, lo stesso non è suscettibile di regolarizzazione urbanistica, in quanto mancano sia l'altezza minima utile ai fini dell'abitabilità dei locali che la superficie minima di aria e luce che per legge devono avere i vani abitabili (locali di categoria A1), di cui agli artt. N.57 e 58 del R.E. del Comune di Noto.

Per quanto invece concerne le piccole modifiche interne di cui ai p.ti 2 e 3, le stesse sono suscettibili di regolarizzazione urbanistica con presentazione di una pratica di CILA in sanatoria e successiva variazione catastale.

Si precisa che catastalmente va comunque presentata una variazione per il



cambio di destinazione d'uso da abitazione a magazzino.

Una volta effettuata la regolarizzazione urbanistica e catastale sarà infine necessario procedere con la presentazione di una pratica SCA per l'agibilità degli immobili.

Ai fini della presentazione della pratica SCA è necessario effettuare una revisione degli impianti (idrico, elettrico e fognario) ai fini della certificazione degli stessi.

Analizziamo adesso i costi necessari per sanare i sopra indicati abusi:

- Ammenda per modifiche interne CILA in sanatoria	€.1.000,00
- Diritti di segreteria + diritti esame progetto	€.100,00
- Spese tecniche per pratica di CILA	€.1.000,00
- Variazione Catastale comprensivo di spese di registrazione docfa	€.500,00
- Pratica SCA comprensiva di diritti	€.800,00
Totale complessivo	€.3.400,00

Si precisa che la SCA, va presentata previa revisione e relativa certificazione degli impianti presenti (idrico/ fognario, elettrico e di condizionamento) e tali spese restano escluse da tale conteggio.

Le spese per la certificazione degli impianti, necessitano di un sopralluogo e preventivo di ditta elettrica ed edile specializzata per verificarne la rispondenza alle vigenti leggi in materia e in caso contrario le relative spese di adeguamento ai fini di ottenere la relativa certificazione di conformità degli impianti.

Pertanto i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile è pari a **€.3.400,00**.

Tale importo verrà decurtato al valore finale del fabbricato.



Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.

*Immobile posto al piano seminterrato di un complesso edilizio a due piani f.t.,
sito in Noto Via Bove Marino n°33*

Trattasi di un immobile attualmente adibito a civile abitazione, ma la cui corretta destinazione d'uso è quella di magazzino/deposito. Lo stesso è ubicato al piano seminterrato di un complesso edilizio residenziale turistico a due piani f.t., la cui realizzazione risale a metà degli anni '70.

L'immobile si presenta in pianta di forma rettangolare ed occupa una superficie lorda di circa 84 mq, oltre veranda.

L'immobile è così costituito: n°1 magazzino/deposito, n°2 ripostigli e n°2 w.c., oltre disimpegno per l'accesso ai vari vani e verandina coperta prospiciente sull'ingresso e piccolo spazio di pertinenza esterna.

Si precisa che la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è di mq 88 circa, ottenuta sommando alla superficie del locale deposito quella della veranda coperta moltiplicata per un coefficiente paria a 0,30 (vedi tabella di seguito riportata) e quella dello spazio di pertinenza esterno moltiplicato per un coefficiente pari a 0,20.

La distribuzione e la dimensione degli ambienti è consona alla destinazione d'uso urbanisticamente approvata.

Ripartizione tabellare degli ambienti

PIANO PRIMO

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Magazzino 1	28,80	1	28,80	Sud	Suff.
Rip. 1	6,94	1	6,94	/	Suff.



Rip. 2	9,89	1	9,89	/	Suff.
Rip. 3	16,46	1	16,46	Nord	Suff.
w.c.1	5,44	1	5,44	/	Suff.
w.c.2	6,11	1	6,11	Nord	Suff.
Dis.	10,22	1	10,22	/	Suff.
Veranda	8,66	0,30	2,60	Sud	Suff.
Area esterna	10,12	0,20	2,02	Sud	Suff.

Totale superficie commerciale mq 88,48

L'edificio ha struttura portante in muratura, a due piani fuori terra, con muri di portata di spessore non inferiore a 40 cm, il solaio di copertura è in parte solaio di interpiano in latero-cemento e in parte solaio piano del tipo calpestabile sempre in latero-cemento. I tamponamenti esterni sono rivestiti al civile, seppur denunciano ormai segni importanti di degrado, quali distacco e ammaloramento degli intonaci esterni.

Gli infissi esterni sono in pvc con doppio vetro, la finestra prospiciente sulla verandina coperta è dotata di persiana, il portoncino di accesso è in pvc mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.

La pavimentazione è in ceramica maiolica, i servizi igienici sono piastrellati fino ad un'altezza di 1,80 m dal piano di calpestio. Tutti gli impianti: elettrico, idrico e fognario sono del tipo sottotraccia ma privi di certificato.

Le pareti di tutti i vani sono rivestite con intonaco cementizio e tinteggiatura di colore chiaro.

Gli unici vani che godono di illuminazione naturale sono il magazzino, il rip. 3 e il w.c. 2, seppur si ribadisce che la dimensione degli infissi è insufficiente ai fini abitativi.



L'immobile si trova all'interno di un complesso turistico/residenziale recintato e munito di cancello esterno automatico.

Dal punto di vista strutturale le condizioni dell'edificio necessitano di interventi urgenti di manutenzione straordinaria.

Dal punto di vista energetico, l'immobile è dotato di uno scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria e n°1 climatizzatore.

Da una ricerca presso l'archivio del dipartimento energia e da una visura al catasto energetico della Regione Sicilia, l'immobile in esame non risulta provvisto di alcun Attestato di prestazione energetica, tuttavia la scrivente non ha provveduto a redigere e registrare apposito APE in quanto l'immobile in esame prevede la destinazione d'uso non abitativa, nella fattispecie magazzino/deposito. Tale categoria non rientra tra le categorie di cui all'art. 3 del D.P.R. 26/08/1993, n.412.

Stima dell'Unità Immobiliare.

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare atti pubblici di compravendita, nonché i parametri forniti dall'Osservatorio del



Mercato Immobiliare per l'anno 2022 secondo semestre, relativamente alla zona in esame è risultato possibile alla scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Si è applicato un coefficiente di incremento pari al 10% dovuta alla posizione dell'immobile, a circa 130 m dal mare ed una riduzione del 10% dovuta alle caratteristiche dell'immobile che gode di luce diretta solo su due vani, quello prospiciente sulla veranda di ingresso e uno posto sul retro dotato di una piccola finestra a nastro.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, con riferimento alla attualità, per l'immobile in esame risulta consono applicare il valore di 500,00 €/mq di superficie commerciale e quindi di superficie lorda.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [MQ]</i>	<i>€/MQ</i>	<i>VALORE[€]</i>
<i>MAGAZZINO/DEPOSITO</i>	<i>500,00</i>	<i>88,48</i>	<i>44.240,00</i>

$V_c = €.44.240,00$

Stima per capitalizzazione dei redditi.

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $V_a = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la



categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente la destinazione urbanistica approvata per l'immobile di magazzino/deposito e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di affitto pari a € 250,00/mese, per un reddito lordo annuo di € 3.000,00. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, spese condominiali, etc., determinati complessivamente nella misura del 20%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 3.000,00 \times 0,80 = € 2.400,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = € 2.400,00 / 4,0\% = € 60.000,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

$$V_m = (€ 44.240,00 + € 60.000,00) / 2 = \underline{\underline{€ 52.120,00}}$$

A tale valore occorre decurtare l'importo di € 3.400,00 per la regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato meglio dettagliati nel § "Situazione urbanistica dei beni".

$$V_f = (€ 52.120,00 - € 3.400,00) = \underline{\underline{€ 48.720,00}}$$

Occorre infine valutare la quota di appartenenza del debitore pari a ½ indiviso e pertanto:

$$V_f (\text{quota } 1/2) = \underline{\underline{€ 48.720,00 / 2 = € 24.360,00}}$$

(diconsi euro ventiquattromilatrecentosessanta/00).



Tanto doveva la scrivente in ottemperanza all'incarico ricevuto.

* * * * *

Siracusa lì, 24/03/2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Valeria Zizzi

