





## 1. PREMESSA

Con decreto di nomina emesso in data 19/1/2019, il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Pollicino, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. A4670 sez. A, è stato nominato C.T.U. nel procedimento esecutivo n. 706/1996 R.G. Es. – pendente presso il Tribunale di Siracusa – promossa da TIBERIUS SPV SRL già BANCA DI ROMA SPA, nei confronti dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] al fine di redigere la relazione di consulenza tecnica per la stima dei beni pignorati.

Il sottoscritto, il 28/1/2019, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito. Il Giudice dell'Esecuzione ha concesso, per il deposito in Cancelleria della relazione peritale, il termine fino a trenta giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 5/7/2019.

In occasione della nomina venivano formalizzati i quesiti nei seguenti termini:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle misure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti, a mezzo posta, e-mail o fax, l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;
3. **PROVEDA**:
  - I. all'individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
  - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
  - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e

sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima di quanti sono i piloti 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 GPS dei beni medesimi;
- II. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione e verifichi la data della registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizione dei pignoramenti iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
  - i. *vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
    - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
    - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
    - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*









## 2. OGGETTO DELLA PROCEDURA

L'atto di pignoramento immobiliare, accluso nei fascicoli d'ufficio del procedimento esecutivo inerente la presente relazione di stima, riporta quali beni sottoposti a pignoramento, i seguenti immobili di proprietà dei sigg. Spatola Francesco e Mozzicato Maria:

1. Abitazione sita in Belvedere di Siracusa, Vicolo del Mirto n. 19, piano T-1, censito al catasto fabbricati del Comune di Siracusa al **foglio 23, part. 572, sub 2**, vani 7;
2. Garage sito in Belvedere di Siracusa, Vicolo del Mirto n. 19, piano T, censito al catasto fabbricati del Comune di Siracusa al **foglio 23, part. 572, sub 1**;

## 3. OPERAZIONI PERITALI

Ai fini della redazione della relazione peritale, il sottoscritto CTU, dopo aver controllato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. II c.p.c., predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ed esaminati gli atti del procedimento, ha provveduto a svolgere quanto segue:

- il 4/7/2019 ha eseguito, presso il portale web dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, le ispezioni catastali (allegato 3 e 4) e le ispezioni ipotecarie (allegato 5);
- il 4/7/2019 ha inoltrato la richiesta di accesso formale agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa;
- il 4/7/2019 ha disposto, con comunicazione scritta alle parti (allegato 1), l'inizio delle operazioni peritali ed il conseguente accesso ai luoghi per il 15/7/2019;
- l'8/7/2019 l'UTC di Siracusa ha prodotto i titoli abilitativi (allegato 7);
- il 22/7/2019 l'UTC di Siracusa ha prodotto il certificato di destinazione urbanistica (allegato 8);

Altresì, il sottoscritto CTU:

- il 15/7/2019 si è recato presso gli immobili siti in Belvedere di Siracusa, vicolo del Mirto, 19, per dare inizio alle operazioni peritali ed accedere ai luoghi. Sul posto si presentano la sig.ra [REDACTED] e la figlia sig.ra [REDACTED]. Sulla scorta delle planimetrie catastali e degli elaborati grafici agli atti del UTC del Comune di Siracusa, preliminarmente acquisiti, il sottoscritto ha iniziato il sopralluogo degli immobili oggetto della procedura effettuando diverse riprese fotografiche, sia interne che esterne, oltre alle verifiche metriche (con strumentazione di tipo tradizionale e laser).



### **Immobile a)**

L'appartamento posto al piano rialzato e primo, si sviluppa su una superficie suddivisa come segue: piano terra - corridoio d'ingresso, 2 camere, angolo cucina, ripostiglio (ricavato nel sottoscala) e bagno; piano primo - ingresso, 2 camere, cucina e bagno. La porta di accesso conduce direttamente al corridoio d'ingresso al piano terra da cui si accede in tutti gli ambienti.

L'appartamento con finiture standard, presenta pareti intonacate a civile, porte interne in legno tamburato e pavimenti in ceramica e graniglia di marmo in tutti gli ambienti. I due bagni sono dotati di lavabo, tutti i sanitari e vasca da bagno, presentano le pareti rivestite con ceramica fino ad un'altezza di circa 1,7 m. Tutti gli ambienti sono illuminati da luce diretta attraverso aperture esterne dotate di infissi misti in alluminio e in ferro con vetri singoli e di avvolgibili in plastica. Per quanto concerne gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario. L'appartamento non è dotato di impianto per la climatizzazione, inoltre, l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico.

Tutti gli impianti, ad una ispezione visiva, sembrano essere in buone condizioni, funzionanti ed allacciati alle rispettive reti pubbliche. Nell'allegato 12 sono riportate le immagini che evidenziano quanto descritto.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi mediocri.

### **Immobile b)**

Trattasi di un vano nel piano terra adetto a garage a cui si accede dal civico 21. L'immobile si presenta internamente costituito da due ambienti non rifiniti e dotato di porta di accesso scorrevole in ferro. Nell'allegato 12 sono riportate le immagini che evidenziano quanto descritto.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi mediocri.

### *Quesito III.*

In forza dell'atto di compravendita rep. n. 176836, racc. n. 14292 del 4/7/1973 (allegato 6), rogato dall'avv. Carmelo Salibra Notaio in Siracusa, trascritto il 27/7/1973 reg. gen.







In occasione del sopralluogo effettuato il 15/7/2019, è stato riscontrato che lo stato attuale dei luoghi (allegato 9) non è rispondente con quanto riportato nelle planimetrie catastali e negli elaborati grafici acclusi nella Concessione edilizia. In particolare, per quanto concerne la regolarità urbanistica, sono stati realizzati in difformità al progetto di costruzione sopra citato il piano seminterrato destinato a garage (immobile b) ed il piano primo. Per quanto concerne la regolarità catastale, dalle planimetrie catastali, si evince soltanto una difformità che consiste nella chiusura di una parte della veranda al piano primo realizzando una camera.

#### *Quesito VII.*

*Le difformità rilevate al quesito precedente, sono abusi edilizi che comportano un aumento del volume del fabbricato che quindi debbono essere autorizzate dal Comune mediante il rilascio di titoli abilitativi. In virtù del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria. Pertanto, gli abusi edilizi possono essere sanati, sempre che le opere da regolarizzare siano conformi agli strumenti urbanistici in vigore sia al tempo di commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda, mediante presentazione di istanza di sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa. La quantificazione dei costi da sostenere per la regolarizzazione delle opere sanabili sopra esposte, preventivamente all'avvio dell'iter presso gli uffici di competenza, risulta in questa fase alquanto difficoltosa. Considerando i compensi da conferire al tecnico, gli oneri previsti all'amministrazione, nonché le sanzioni previste dalla normativa, si potrebbe ipotizzare un costo stimato di € 27.500,00. Inoltre, il costo approssimativo per la richiesta e il successivo rilascio del certificato di abitabilità o agibilità per gli immobili del lotto, comprensivo di valori bollati e diritti di segreteria, è complessivamente pari a € 1.800,00. A tali spese devono essere sommate e le spese per la regolarizzazione catastale dell'immobile, stimate in € 700,00.*

### *Quesito VIII.*

L'immobile a) oggetto della procedura, risultava sprovvisto di Attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità. Pertanto si è reso necessario predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare (allegato 10) previsto dall'atto di indirizzo, redatto in data 30 luglio 2019 dal sottoscritto, soggetto certificatore accreditato presso la Regione Siciliana al n. 18118.

### *Quesito IX.*

Valutazione del bene:

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata utilizzando i criteri di computo secondo la norma UNI 10750.

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta vani interni:	138,94 mq
Superficie pareti perimetrali:	23,10 mq
Superficie pareti divisorie interne:	11,51 mq
Superficie balconi	13,62 mq
Superficie garage (immobile b)	77,90 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni:	= 138,94 mq
50% Superficie pareti perimetrali:	= 11,55 mq
100% Superficie pareti divisorie interne:	= 11,51 mq
25% Superficie balconi	= 3,40 mq
75% Superficie garage (immobile b)	= 58,42 mq

**pertanto la superficie commerciale dell'immobile è pari a 223,82 mq**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, sono stati utilizzati, nella fattispecie, i seguenti criteri di stima:

- 1. Stima sintetica comparativa** mediante indagini presso Agenzie Immobiliari di Siracusa prossime alla zona in cui ricadono i beni pignorati; è possibile, in tal modo, conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio confrontandosi con gli operatori immobiliari e richiedendo una motivazione del loro giudizio estimativo. Tale criterio di stima tiene in considerazione molteplici fattori che di norma sfuggono ad una analisi superficiale e standardizzata, quale ad esempio la tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe al bene oggetto della stima, non per uso diretto, ma come fonte di investimento immobiliare.
- 2. Stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari. Con tale metodologia sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.
- 3. Stima per via analitica** sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, canoni ritenuti medi, ordinari e diffusi, dunque attendibili e utilizzabili come confermato anche da indagini di mercato.

Per ciascuno dei tre criteri di stima si è proceduto, successivamente, alle dovute aggiunte e detrazioni al valore normale determinato, al fine di valutare tutte quelle condizioni che siano fuori dalla normalità, determinando così il valore di mercato più probabile del bene in oggetto, nella condizione in cui realmente si trova, al momento in cui si riferisce la stima. I dettagli del calcolo dei tre procedimenti trovano spazio nei paragrafi seguenti, mentre l'esito della stima è dato dalla media dei tre risultati.









$$\text{€/mq } 762,50 \times \text{mq } 223,82 \times 0,8 = \text{€ } 136.530,20$$

**VALORE DI MERCATO € 136.530,20**

**METODOLOGIA N. 3: STIMA ANALITICA ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE**

Una terza valutazione dei beni pignorati è stata eseguita per via analitica sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi ai beni eseguiti, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari (allegato 11) si desumono i seguenti dati per la stima analitica:

LISTINI IMMOBILIARI	LOCAZIONE €/mq Val. minimo	LOCAZIONE €/mq Val. massimo	Tipologia
O.M.I secondo sem. 2018	2,5	3,7	abitazioni di tipo economico

Il valore medio unitario è pari a:

$$V_{MU} = \frac{V_{OMI}^{min} + V_{OMI}^{max}}{2} = 3,10 \text{ €/mq}$$

Si utilizzerà per la valutazione un valore unitario mensile pari a 3,10 €/mq.

*Saggio di capitalizzazione*

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice, dal Forte e dal De Rossi prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

SAGGI ORDINARI MEDI DI CAPITALIZZAZIONE (M. OREFICE)			
CARATTERISTICHE DEL CENTRO ABITATO	MIN	MAX	MED
Centri di grandi dimensioni	0,5 %	4,5 %	2,5 %

Centri di medie dimensioni	1,5 %	5,5 %	3,5 %
Centri di limitate dimensioni	2 %	6 %	4 %

Mentre per le spese annue si avranno i seguenti valori di riferimento:

AUTORI SPESE ANNUE <i>Manutenzione ordinaria e straordinaria, servizi, sfitti ed inesigibilità, assicurazioni, ammortamenti e reintegrazioni, amministrazione, imposte, tasse, contributi.</i>	FORTE/DE ROSSI			MICIELI			REALFONZO		
	MIN	MAX	MEDIO	MIN	MAX	MEDIO	MIN	MAX	MEDIO
	12 %	28,5%	20,25%	26%	43%	35%	19%	31,25%	25%

Considerando le spese medie annue pari al 25% del reddito lordo annuo, un saggio di capitalizzazione pari al 3,5 %, si avrà, per la capitalizzazione del reddito annuo netto:

$$R_{\text{mensile}}^{\text{lordo}} = 3,10 \text{ €/mq} \times 223,82 \text{ mq} = 693,84 \text{ €/mese}$$

Il valore di mercato, considerando il coefficiente correttivo relativo allo stato di conservazione, pertanto, è:

$$V_m = \frac{R_{\text{annuo}}^{\text{netto}}}{r} = \frac{(1-0,25) \cdot 693,84 \text{ €/mese} \cdot 12 \text{ mesi}}{0,035} \times 0,8 = 142.732,80 \text{ €}$$

**VALORE DI MERCATO € 142.732,80**

**CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:**

Riepilogando qui sotto i risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari della zona:

VALORE DI MERCATO 142.476,09 Euro

- Valore risultante dalla stima per valori unitari degli immobili attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

VALORE DI MERCATO 136.530,20 Euro

- Valore risultante dalla stima analitica degli immobili attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

VALORE DI MERCATO 142.732,80 Euro

da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori ed arrotondando si ottiene:

VALORE STIMATO DEL LOTTO € 140.000,00

dal quale detraendo le spese da sostenere per la regolarizzazione catastale, risulta:

Oneri a detrarre	costo
Regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 30.000,00
<b>TOTALE ONERI A DETRARRE</b>	<b>€ 30.000,00</b>

arrotondando si ottiene il

**VALORE STIMATO DEL LOTTO al netto delle spese € 110.000,00**



## 5. TABELLA DI RIEPILOGO

<b>LOTTO</b>					
<ul style="list-style-type: none"><li>• Casa per civile abitazione con garage sita in via del Mirto, 19 – Belvedere di Siracusa</li></ul>					
<p><i>Dati catastali:</i> Catasto Fabbricati di Siracusa foglio 23, part. 572, sub 2, p. T-1, Cat. A/3, vani 7,5; Catasto Fabbricati di Siracusa foglio 23, part. 572, sub 81, p. T, cons. mq 90.</p> <p><i>Descrizione sintetica dei beni:</i> Casa per civile abitazione con garage di superficie commerciale pari a 223,82 mq.</p> <p><i>Stato di possesso:</i> Gli immobili sono occupati dagli esecutati.</p> <p><i>Vincoli e oneri:</i></p> <p><b>TRASCRIZIONE CONTRO del 29/09/2014</b> Registro Particolare 10919 Registro Generale 15053 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3674/2014 del 18/09/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.</p>					
<p><b>VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato)</b> al lordo degli oneri di regolarizzazione catastale</p> <p style="font-size: 1.2em;"><b><u>€ 140.000,00</u></b></p>					
<p><b>Oneri a detrarre</b></p> <table><tbody><tr><td>Regolarizzazione urb. e catastale</td><td style="text-align: right;">€ 30.000,00</td></tr><tr><td><b>TOTALE SPESE A DETRARRE</b></td><td style="text-align: right;"><b>€ 30.000,00</b></td></tr></tbody></table>		Regolarizzazione urb. e catastale	€ 30.000,00	<b>TOTALE SPESE A DETRARRE</b>	<b>€ 30.000,00</b>
Regolarizzazione urb. e catastale	€ 30.000,00				
<b>TOTALE SPESE A DETRARRE</b>	<b>€ 30.000,00</b>				
<p><b>VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato)</b> al netto degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale</p> <p style="font-size: 1.2em;"><b><u>€ 110.000,00</u></b></p>					

