

# TRIBUNALE DI SIRACUSA – ESECUZIONI IMMOBILIARI

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N. 152/2022

GIUDICE DOTT.SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO

Cred. procedente: [REDACTED]  
rappresentata da: Avv. Stefano MENGHINI

Debitore: [REDACTED]

Custode dell'imm.: Avv. Riccardo TODARO

**C.T.U. incaricato: Arch. Alessandro MAURO**

Siracusa, 27.04.2023

Arch. Alessandro MAURO



# INDICE

## 1 | Premessa

- 1.1 Nomina del C.T.U.
- 1.2 Inizio delle operazioni peritali
- 1.3 Individuazione dei lotti di vendita

## 2 | Relazione di Stima del *Lotto unico*

- 2.1 Identificazione del bene pignorato
- 2.2 Descrizione analitica del bene pignorato
- 2.3 Stato di possesso del bene pignorato
- 2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato
- 2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico
- 2.6 Stima del bene pignorato

## 3 | Disegni e immagini

disegno 1, *Lotto unico*, planimetria generale con individuazione dell'immobile

disegno 2, *Lotto unico*, pianta dell'appartamento\_1:100

immagini 1/3, *Lotto unico*

## 4 | Allegati

- 4.1 Decreto di nomina dell'esperto stimatore del 22.12.2022
- 4.2 Deposito giuramento per incarico di stima (22.12.2022)
- 4.3 Visura storica per immobile relativa al Foglio 90, Particella 323, Subalterno 38, Comune di Augusta (24.01.2023)
- 4.4 Planimetria catastale relativa al Foglio 90, Particella 323, Subalterno 38, Comune di Augusta (25.01.2023)



- [4.5](#) Estratto di mappa relativa al Foglio 90, Particella 323, Comune di Augusta (24.01.2023)
- [4.6](#) Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 90, Particella 323, Subalterno 38, Comune di Augusta (07.03.2023)
- [4.7](#) Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione del 02.08.2022
- [4.8](#) Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione del 27.02.2023
- [4.9](#) Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 90, Particella 345, Subalterno 2, Comune di Augusta (07.03.2023)
- [4.10](#) Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione del 04.03.2003
- [4.11](#) Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione del 04.03.2003
- [4.12](#) Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione del 21.04.2005
- [4.13](#) Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione del 05.11.2007
- [4.14](#) Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione del 27.02.2023
- [4.15](#) Copia dell'Atto di Compravendita del notaio Fabio TIERNO di Augusta, del 28.02.2003
- [4.16](#) Copia del Nulla osta per esecuzione lavori edili del 20.04.1968 (Pratica n.147/67), Comune di Augusta
- [4.17](#) Copia dell'Autorizzazione di Abitabilità del 03.03.1969 (Pratica n.147/67), Comune di Augusta
- [4.18](#) Comunicazione resoconto debiti ordinari e straordinari alla data del 13.04.2023, amministratore p.t., geom. Dario LATINO
- [4.19](#) Attestazione di Prestazione Energetica relativo all'immobile pignorato
- [4.20](#) Verbale della Operazioni peritali di giorno 15.02.2023



## 1 | Premessa

### 1.1 Nomina del C.T.U.

Con provvedimento del 22.12.2022, la Giudice, dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO, nominava lo scrivente, architetto Alessandro MAURO (iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa con il numero 838, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa) Esperto stimatore dell'Esecuzione Immobiliare n.152/2022 (Allegato 4.1). Lo stesso 22.12.2022 il C.T.U. depositava telematicamente il giuramento e accettava l'incarico assegnatogli (Allegato 4.2).

Il C.T.U. ha fatto richiesta, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa, presso l'Agenzia delle Entrate e presso l'archivio notarile di Siracusa di documenti relativi all'immobile oggetto di procedura. In dettaglio:

- Visura storica per immobile, estratto di mappa e planimetria catastale relativi all'immobile oggetto di questa procedura (Allegati 4.3/4.5).
- Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 90, Particella 323, Subalterno 38, del Comune di Augusta, (Allegato 4.6).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.14616, Registro particolare n.11628 del 02.08.2022) (Allegato 4.7).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.3666, Registro particolare n.316 del 27.02.2023) (Allegato 4.8).
- Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 90, Particella 345, Subalterno 2, del Comune di Augusta, (Allegato 4.9).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.4290, Registro particolare n.3360 del 04.03.2003) (Allegato 4.10).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.26378, Registro particolare n.508 del 04.03.2003) (Allegato 4.11).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.9837, Registro particolare n.2723 del 21.04.2005) (Allegato 4.12).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.26378, Registro particolare n.6203 del 05.11.2007) (Allegato 4.13).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.3666, Registro particolare n.316 del 27.02.2023) (Allegato 4.14).



- Copia dell'Atto di Compravendita del notaio Fabio TIERNO di Augusta, del 28.02.2003 (Allegato 4.15).
- Copia del Nulla osta per esecuzione lavori edili del 20.04.1968 (Pratica n.147/67), Comune di Augusta (Allegato 4.16).
- Copia dell'Autorizzazione di Abitabilità del 03.03.1969 (Pratica n.147/67), Comune di Augusta (Allegato 4.17).

## 1.2 Inizio delle operazioni peritali

In data 25.01.2023 l'Esperto stimatore, con il custode, ha tentato un primo accesso all'immobile pignorato. Al giorno e all'orario convenuto non si è presentato nessuno e l'appartamento pignorato appariva disabitato. È stata fissata un'altra data per l'accesso all'immobile, giorno 15.02.2023. In questa data si è presentato il signor [REDACTED], debitore, che aveva precedentemente contattato il custode, ed è stato possibile dare inizio alle operazioni peritali effettuando l'accesso all'immobile pignorato (Allegato 4.20).

## 1.3 Individuazione dei lotti di vendita

Il sottoscritto C.T.U. ha individuato un unico lotto di vendita:

*Lotto unico:*

- Abitazione in appartamento, Via Muscatello 67-69, piano T, Augusta; censito al N.C.E.U. al Foglio 90, Particella 323, Subalterno 38, Comune di Augusta.



## 2 | Relazione di Stima del *Lotto unico*

### 2.1 Identificazione del bene pignorato

Il bene pignorato è un appartamento collocato al piano terra di un edificio condominiale sito ad Augusta, in Via Muscatello 67-69 (disegno 1, foto 1), nel centro storico della città. L'edificio è classificato dal P.R.G. come «zona edificata – B/1».

Alla data del 24.01.2023, giorno in cui sono state effettuate le visure storiche dell'immobile, l'appartamento risultava censito al N.C.E.U. al Foglio 90, Particella 323, Subalterno 38, del Comune di Augusta; appartenente alla categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), Classe 3, Consistenza 4,5 vani, per una Rendita di 192,90 euro (Allegato 4.3, 4.4, 4.5).

Le coordinate G.P.S. sono: latitudine = 37,22; longitudine = 15,23

### 2.2 Descrizione analitica del bene pignorato

L'appartamento propriamente detto è collocato al piano terra dell'edificio, ed è accessibile dalle due portefinestre con affaccio sulla Via Muscatello, ai civici 67 e 69.

Com'è possibile verificare dal disegno e dalle immagini allegate, l'appartamento è composto da tre vani, una cucina e un bagno (disegno 2).

Accedendo dalla portafinestra collocata al civico 67 di Via Muscatello si entra su un vano che connette tutti gli ambienti dell'appartamento (A1|ingresso). Questa stanza è ampia 14,5 m<sup>2</sup> ed è dotata di un'unica apertura: la portafinestra d'accesso (foto 2-3).

Di fianco all'ingresso è collocata un'altra stanza che possiede una portafinestra con affaccio sulla Via Muscatello (A2|soggiorno), ampia 15 m<sup>2</sup> (foto 4).

Il bagno (A3|bagno) è un ambiente molto stretto – è largo appena 115 cm – di 5,38 m<sup>2</sup>, dotato di un lavabo a colonna, vaso igienico, bidet, una vasca da bagno e una finestra (foto 5).

La stanza successiva è una cucina (A4|cucina), ampia appena 8 m<sup>2</sup>, dotata degli allacci necessari alla installazione di una cucina e di una portafinestra che consente l'accesso al balcone (foto 6).

È poi presente una camera, collocata di fianco alla cucina (A5|camera), ampia 15,45 m<sup>2</sup> e dotata di una finestra con affaccio sul balcone (foto 7).

Il balcone (A6|balcone) collocato sul retro e sollevato di pochi centimetri rispetto al cortile condominiale è ampio 5,44 m<sup>2</sup> e da esso è possibile accedere alla lavanderia (foto 8).

La lavanderia (A7|lavanderia), infine, è ampia 2,13 m<sup>2</sup>, ed è dotata di un lavatoio (foto 9).



Tutte le stanze dell'appartamento sono pavimentate con piastrelle di graniglia, mentre il bagno è rivestito di piastrelle ceramiche, anche nelle pareti. Le porte interne hanno una finitura a effetto legno, marrone scuro, e gli infissi esterni sono di legno senza vetrocamera. Il bene è allacciato alla rete elettrica ma non a quella idrica. Il [REDACTED], durante il sopralluogo effettuato con il custode dell'immobile, ha riferito che la rete idrica non è attiva per un guasto il cui intervento di riparazione deve essere effettuato dal Comune.

L'appartamento è, complessivamente, in cattivo stato di conservazione. Presenta notevoli degradi quali il distacco dell'intonaco nelle parti basse delle pareti, per effetto dell'umidità di risalita, e altri degradi dovuti alla vetustà. Non presenta impianti per il riscaldamento o il raffrescamento degli ambienti.

### 2.3 Stato di possesso del bene pignorato

Il bene in oggetto risulta, alla data del 07.03.2023, intestato a [REDACTED] (nato a [REDACTED]). Il signor [REDACTED] è entrato in possesso del bene a seguito di un Atto di Compravendita formalizzato nello studio del Notaio Fabio TIERNO di Augusta, il 28.02.2003 (Repertorio 2489), registrato il 04.03.2003 ai numeri: 4290 (registro generale) e 3360 (registro particolare) (Allegato 4.10, Allegato 4.15).

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Oggetto:

Abitazione in appartamento, Lungomare Paradiso, piano T, Augusta; censito al N.C.E.U. al Foglio 90, Particella 345, Subalterno 2, Comune di Augusta

Si evidenzia che l'appartamento acquistato citato nell'Atto ha un identificativo catastale diverso da quello attuale, perché all'epoca aveva questa denominazione.

Prima dell'acquisizione, nel 2003, dell'immobile in oggetto da parte dell'attuale proprietario, lo stesso era entrato nella disponibilità del signor [REDACTED] a seguito di un Atto di Compravendita, formalizzato nello studio del Notaio Francesco GRASSO di Melilli il 16.10.1971, registrato il 28.10.1971.



A favore: [REDACTED]  
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Lungomare Paradiso, piano T, Augusta;  
censito al N.C.E.U. al Foglio 90, Particella 345, Subalterno 2, Comune  
di Augusta

#### **2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato**

Dalle ispezioni ipotecarie (Allegato 4.6, Allegato 4.9) si rilevano, per il locale oggetto di pignoramento, relativamente all'ultimo ventennio, l'esistenza di una formalità pregiudizievole – ad eccezione, ovviamente, dell'ipoteca immobiliare che ha dato origine a questa procedura e che sarà cancellata. Si tratta di una Ipoteca Legale, del 24.10.2007 (Allegato 4.13).

ISCRIZIONE del 05.11.2007 (Registro Particolare 6203, Registro Generale 26378).  
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA AGENTE DELLA RISCOSSIONE, Repertorio  
49267/2007.  
IPOTECA LEGALE.

A favore: SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE

Contro: [REDACTED]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Via Muscatello, 67-69, piano T, Augusta;  
censito al N.C.E.U. al Foglio 90, Particella 345, Subalterno 2, Comune  
di Augusta

Si evidenzia che l'appartamento oggetto dell'Ipoteca Legale è citato con un identificativo catastale diverso da quello attuale, poiché all'epoca aveva questa denominazione. L'ispezione ipotecaria effettuata per il Foglio 90, Particella 345, Subalterno 38 (Allegato 4.6), infatti, non presenta questa formalità.



Sono inoltre presenti due formalità non pregiudizievoli. La prima è un Atto di compravendita, già citato nel paragrafo precedente, con il quale il signor [REDACTED] acquista la proprietà dell'immobile in oggetto dal signor [REDACTED] (Allegato 4.10).

TRASCRIZIONE del 04.03.2003 (Registro Particolare 3360, Registro Generale 4290). Pubblico ufficiale Notaio Fabio TIERNO, Repertorio 2489.  
COMPRAVENDITA.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Lungomare Paradiso, piano T, Augusta; censito al N.C.E.U. al Foglio 90, Particella 345, Subalterno 2, Comune di Augusta

Anche in questo caso si evidenzia che l'appartamento acquistato citato nell'Atto ha un identificativo catastale diverso da quello attuale, poiché all'epoca aveva questa denominazione.

La seconda formalità non pregiudizievole è un'altra Ipoteca Legale, del 15.04.2005, cancellata il 08.10.2020 (Allegato 4.12).

ISCRIZIONE del 21.04.2005 (Registro Particolare 2723, Registro Generale 9837). Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SERIT SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI, Repertorio 1978/2005.  
IPOTECA LEGALE.

A favore: MONTEPASCHI SERIT SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI

Contro: [REDACTED]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Via Muscatello, 67-69, piano T, Augusta; censito al N.C.E.U. al Foglio 90, Particella 345, Subalterno 2, Comune di Augusta



## 2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico

L'edificio, al piano terra del quale è collocato l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare, sito in Via Muscatello ad Augusta (SR), è classificato dal P.R.G. come «zona edificata – B/1», e la sua edificazione è terminata nel 1969.

L'immobile è stato realizzato a seguito Nulla osta per esecuzione lavori edili del 20.04.1968 (Pratica n.147/67), rilasciato dal Comune di Augusta ai signori: [REDACTED] [REDACTED] (Allegato 4.16). L'immobile è stato dunque realizzato a seguito di regolare permesso e, il 03.03.1969, è stato rilasciato anche il Certificato di Abitabilità (Allegato 4.17). L'appartamento, come si può verificare confrontando il progetto approvato (Allegato 4.16) con il disegno 2, non presenta alcuna modifica e pertanto si può considerare, dal punto di vista urbanistico, in regola.

L'appartamento fa parte di un edificio di quattro elevazioni nel quale è stato costituito un condominio. L'amministratore p.t., geom. Dario LATINO, contattato dal sottoscritto esperto stimatore, ha risposto alle richieste con una p.e.c. il 13.04.2023. L'importo annuo delle quote condominiali ordinarie, per l'appartamento pignorato, ammonta a 113,93 €. Il debito accumulato, relativo alle quote condominiali non pagate è pari a 283,17 €. Sono stati inoltre deliberati – e non pagati – lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale il 05.12.2017 e il 09.03.2018, per un importo, relativamente all'appartamento pignorato, pari a 932,25 €. Il debito maturato dal signor [REDACTED], in quanto proprietario dell'appartamento pignorato, è dunque di 1.215,42 € (Allegato 4.18).

L'amministratore LATINO ha anche informato dell'esistenza del decreto ingiuntivo n.496/2016, del Giudice di pace di Siracusa, per l'importo di 307,00 €, oltre spese legali, per somme dovute fino al 31.01.2015.

Infine, l'immobile oggetto di pignoramento non possedeva Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatta per l'occasione dal sottoscritto Esperto (Allegato 4.19).

## 2.6 Stima del bene pignorato

Per la valutazione dell'immobile pignorato il C.T.U. si è avvalso di due metodi di stima: il *metodo analitico* (o per capitalizzazione del reddito) e il *metodo sintetico-comparativo*. Per giungere alla stima ultima del bene verrà effettuata la media fra i due risultati ottenuti.



Prima di applicare i metodi individuati è necessario calcolare la superficie commerciale del locale. Il calcolo è stato effettuato secondo le istruzioni dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici dei vani principali e accessori, e dalle pertinenze esclusive (di ornamento e accessorie). La superficie dei vani principali e accessori è pari a 70,89 m<sup>2</sup>. L'appartamento presenta inoltre, come pertinenze di ornamento di uso esclusivo, un balcone (della superficie di: 5,44 m<sup>2</sup>).

La superficie del balcone va calcolata al 30% fino a 25 mq, e al 10% la superficie eccedente; pertanto la superficie utile al fine dell'ottenimento della superficie commerciale è pari a: 1,63 m<sup>2</sup>.

La superficie totale commerciale sarà dunque pari a: 70,89 + 1,63 = 72,52.

**La superficie totale commerciale è dunque pari a 72,52 m<sup>2</sup>.**

#### *Stima mediante metodo analitico*

Questo metodo di stima è basato sulla ipotetica rendita che il bene è in grado di produrre.

La stima si ricava dall'applicazione della seguente formula:  $V_m = R_n/r$ .

In base alle informazioni reperite presso le agenzie immobiliari del comune di Augusta, ai valori forniti dall'O.M.I., e a quelli forniti dal Borsino Immobiliare, il prezzo medio di locazione per immobili aventi caratteristiche tipologiche e stato di consistenza pari al bene in oggetto, e situati nella medesima zona della città, è di circa 160,00 € mensili.

Al valore individuato vanno decurtate le spese di manutenzione e gestione del bene, che vengono valutate nel 20% del valore, dunque:

$$R_n = 128 \text{ €} \times 12 \text{ mensilità} = 1.536,00 \text{ €}$$

dividendo per  $r = 0,038$  si ottiene il valore analitico dell'immobile:

$$V_1 = 1.440,00/0,038 = 40.421,05 \text{ €}$$

#### *Stima mediante metodo sintetico-comparativo*

Questo metodo consiste nell'individuazione del costo al metro quadrato di immobili con simili caratteristiche, stato di conservazione, e area d'ubicazione. Il prezzo di mercato per



l'immobile in oggetto, ottenuto consultando i valori indicati dall'O.M.I., il Borsino Immobiliare, e varie agenzie immobiliari, è stato stabilito in 550,00 €/mq.

Il valore del bene secondo tale metodo di stima è:

$$V_2 = 550,00 \text{ (€)} \times 72,52 \text{ (m}^2\text{)} = 39.886,00 \text{ €}$$

Facendo una media fra il primo e il secondo valore individuato ricaveremo la stima del bene:

$$V_{\text{immob.}} = (V_1 + V_2)/2$$

$$V_{\text{immob.}} = (40.421,05 + 39.886,00)/2 = 40.153,53 \text{ €}$$

$$V_{\text{immob.}} = \mathbf{40.153,53 \text{ €}}$$



### 3|Disegni e immagini



## 4 | Allegati



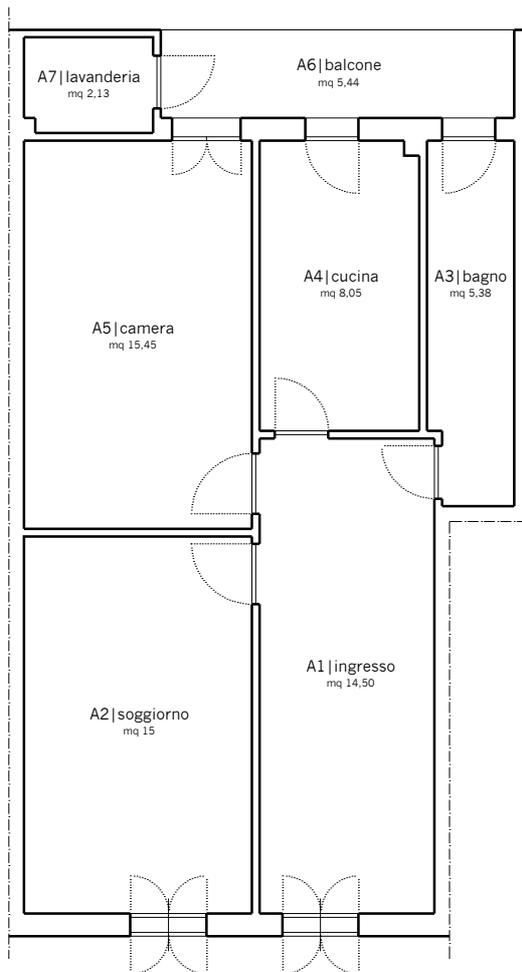
**disegno 11**



*Lotto unico, planimetria generale con individuazione dell'immobile*



## disegno | 2



Lotto unico, pianta dell'appartamento\_1:100



**Immagini | 1 - Lotto unico**



1\_immagine aerea d'inquadramento - Google Earth®



2\_A1|ingresso



3\_A1|ingresso



**immagini | 2 - Lotto unico**



**4** A2|soggiorno



**5** A3|bagno



**6** A4|cucina



**7** A5|camera



**immagini | 3** - *Lotto unico*



**8** A6 | balcone



**9** A7 | lavanderia

