

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ILL.MO GIUDICE DOTT. SSA CONCITA CULTRERA

Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n. 198/2022 R.G. Es
Tribunale di Siracusa

Promossa da :
Nei confronti di :



G.I. : Dott.ssa Concita Cultrera
C.T.U. : Ing. Vincenzo Infantino



INDICE :

- 1) **Premessa**.....
- 2) **Documentazione Acquisita**.....
- 3) **Operazioni Peritali**.....
- 4) **Relazione di stima lotti individuati con la lettera (A)**.....
 - **I) Individuazione del bene:**.....
 - **II) Descrizione complessiva e sintetica del bene:**.....
 - **III) Individuazione dello stato di possesso dell’immobile :**
 - **IV) Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell’acquirente :**
 - **V) Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente :**.....
 - **VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene :**.....
 - **VII) Irregolarità urbanistica o edilizia :**.....
 - **VIII) Verifica dell’avvenuto rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica :**
 - **IX) Valutazione del bene (Giudizio di Stima) :**.....
 - **X) Valutazione del bene nel caso di quota indivisa :**.....
- 5) **Riepilogo**



TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ILL.MO GIUDICE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA

Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n.198/2022 R.G. Es
Tribunale di Siracusa

Promossa da : ██████████

Nei confronti di : ██████████

1) Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Infantino nato a Palazzolo Acreide il 04/05/1971, iscritto regolarmente all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con il n°1385, con sede in Palazzolo Acreide (SR), Via San Sebastiano n.60 - P.IVA n. 01573930896, iscritto nell'albo dei CTU del Tribunale di Siracusa.

Avendo ricevuto l'incarico dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Concita Cultrera con decreto di nomina del 27/12/2022, per la causa civile iscritta al Reg. Es. n.198/2022 della Sezione Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Siracusa, procedimento promosso da ██████████

2) Documentazione Acquisita

Dopo aver acquisito, analizzato nel dettaglio la documentazione necessaria per espletare il suddetto incarico, in parte già presente nel fascicolo, in parte reperito dallo stesso CTU e riportato negli allegati seguenti:

- (All.1) Verbale di sopralluogo ;
- (All.2) Copia del titolo di proprietà ;
- (All.3) Visura Catastale Storica, Unità Immobiliare censita F.19 P.Ila 2048 sub.5 (ex. 587 sub.5);
- (All.4) Planimetria Catastale, Unità Immobiliare censita F.19 P.Ila 2048 sub.5 (ex. 587 sub.5);
- (All.5) Planimetria Stato dei luoghi, F.19 P.Ila 2048 sub.5 (ex. 587 sub.5);
- (All.6) Documentazione Fotografica ;
- (All.7) Attestato di Prestazione Energetica ;



Dal certificato notarile (ai sensi dell'art.567 comma 2 C.P.C.) redatto dal [REDACTED] notaio in Palermo, ha altresì accertato per l'unità immobiliare oggetto del pignoramento le seguenti informazioni :

1) *BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE*

descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento e dalle risultanze delle visure catastali : negozio sito a Buscemi (SR), via A. Diaz n. 6, annotato al N.C.E.U. al foglio 19 p.lla 587 sub 5, Cat. C/3, classe 4, consistenza mq 94, rendita E 398,09.

2) *STORIA DEL DOMINIO*

Alla data del 19 ottobre 2022 (data di trascrizione del pignoramento), l'immobile risulta di proprietà del [REDACTED]; come meglio si evince dalla seguente cronistoria: detto immobile è pervenuto al [REDACTED], per atto di compravendita in Notar Luisa Costanza da Siracusa del 2 luglio 1997, rep. n. 16621 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 10 luglio 1997 ai nn. 9831/7912, da potere [REDACTED]

3) *STORIA IPOTECARIA*

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli :

- *iscrizione di ipoteca volontaria del 10 luglio 1997 ai nn. 9832/989, in dipendenza del contratto di mutuo rogato dal Notaio Costanza Luisa di Siracusa il 02/07/1997 rep. 16622, a favore della Regione Siciliana Assessorato al Lavoro Previdenza Sociale Formazione Professionale ed Emigrazione, con sede a Palermo, C.F. 80012000826 contro [REDACTED];*
- *iscrizione di ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 del 14 ottobre 2004 ai nn.24001/6308, a favore della Montepaschi Se.Ri.T. s.p.a. serv. Riscos. Tributi, con sede a Siracusa, C.F. 00833920150 contro [REDACTED];*
- *iscrizione ipoteca volontaria del 15 giugno 2017 ai nn.8521/1310, in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n.989 del 1997, derivante da contratto di mutuo rogato dal Notaio Costanza Luisa di Siracusa il 02/07/1997 rep. 16622, a favore della Regione Siciliana Assessorato al Lavoro Previdenza Sociale Formazione Professionale ed Emigrazione, con sede a Palermo, C. F. 80012000826 contro [REDACTED];*



- trascrizione del 19 ottobre 2022 ai nn.19033/15072, del verbale di pignoramento immobili del 23 luglio 2022 rep. 2664, emesso dal Tribunale di Siracusa, a favore di

[REDACTED]

3) Operazioni Peritali

Lo scrivente, al fine di effettuare le operazioni peritali come prestabilito dal custode giudiziario della procedura di cui all'oggetto (verbale di sopralluogo **All.1**), si è recato il giorno prefissato 22/02/2023, nei luoghi della controversia. Lì erano presenti [REDACTED] nella qualità di custode della procedura anzidetta e il proprietario dell'immobile [REDACTED].

Alla presenza continua degli intervenuti furono effettuate le operazioni peritali, pertanto, furono eseguiti i rilievi fotografici, riscontri metrici dello stato dei luoghi, furono presi appunti in separati fogli al fine di poter espletare la presente relazione di perizia.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento fa parte di un edificio che è situato all'interno dell'agglomerato urbano in zona omogenea "**B edilizia di completamento**" contigua al centro storico del vigente Piano Regolatore Generale del comune di Buscemi. L'edificio si evince dalla tipologia costruttiva e dal titolo di proprietà che è stato edificato in data anteriore all'anno 1967, si compone di un piano sottotrada (o seminterrato) dove sono distribuiti i locali di deposito, il laboratorio artigianale (ebanisteria) oggetto del presente pignoramento, prospicienti ad est su Via A. Diaz; un piano terra e un piano sottotetto dove sono presenti le civili abitazioni con ingresso dalla Piazza Roma.

L'accessibilità all'unità immobiliare è molto buona in quanto la A. Diaz è raggiungibile da sud, arrivando dalla strada provinciale n.39, percorrendo prima la Via G. Garibaldi, successivamente la Via Principe Umberto fino ad innestarsi nella Via A. Diaz, si accede all'ebanisteria al civico n.6. Le coordinate GIS dell'intero edificio, individuate con l'ausilio di Google maps, sono: 37,085310°N; 14,885015°E.

Il manufatto edilizio si sviluppa verticalmente su due livelli: il piano terra rispetto alla Via A. Diaz (che è seminterrato rispetto alla Piazza Roma), il primo piano rispetto alla Via Diaz (che è invece piano terra rispetto alla Piazza Roma). Ha una struttura portante in muratura di pietra calcarea variamente sbazzata posta a sacco con malta bastarda direttamente poggiata sul terreno di sedime costituito da roccia calcarenitica compatta.

L'unità immobiliare, così come si denota dalla visura catastale storica (**All.3**) allegata alla presente perizia, è :



- un laboratorio artigianale (ebanisteria) al civico 6 di Via Armando Diaz, censito al foglio 19 Particella 2048 sub. 5 (Piano Terra - Cat.C/3 - Classe 4 - Consistenza 94mq - rendita €.398,09).

Si accede all'ebanisteria dal civico n.6 attraverso un cancello esterno in ferro e un grande portone in legno in modesto stato di conservazione di larghezza mt.2,00.

La distribuzione interna degli spazi (vedi documentazione fotografica **All.6**) è composta da due vani contigui che hanno superficie utile complessiva di mq.62,58. Il primo vano è in diretta comunicazione con la via Diaz attraverso il portone, ha dimensioni di mq.43,89; il secondo è retrostante al primo ed è privo di luce e areazione, ha superficie utile mq.18,69. Il locale ha il soffitto costruito a volta a botte con conci di pietra calcarea posti a mutuo contrasto; è privo di pavimentazione, è allo stato grezzo o rustico con battuto di cemento. L'intonaco è realizzato anch'esso allo stato grezzo, è privo di strato di finitura.

L'unità immobiliare è dotato di impianto elettrico, idrico, fognante, privo di impianto di riscaldamento.

Dalla documentazione a me pervenuta e dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che :

- la muratura interna e quella esterna presenta segni di umidità e non è perfettamente prosciugata ;
- gli ambienti di cui sopra non risultano salubri per la salute umana e conformi alle vigenti disposizioni in materia sanitaria di cui al T.U.L.S. approvato con R.D. 27 luglio 1934 n.1265 e al D.M. 5 luglio 1975 ;
- l'approvvigionamento idrico avviene mediante fornitura da parte dell'acquedotto comunale ;
- il servizio igienico è ubicato all'angolo a destra rispetto al portone di ingresso.

Il sottoscritto a seguito della verifica dei luoghi attesta:

- la conformità urbanistica e catastale.

A seguito di quanto esposto, lo scrivente ha predisposto la vendita dell'unità immobiliare in un unico lotto di vendita, individuato con la lettera seguente **(A)** .

4) Relazione di stima lotto individuato con la lettera (A):

I) Individuazione del bene.

Il lotto individuato con la lettera **(A)** è il **laboratorio artigianale** ubicato al piano terra del fabbricato di Via A. Diaz n.6 in Buscemi (SR), (**All.5** Planimetria Stato dei Luoghi).



Dati Catastali lotto (A) - (vedi **All.3** Visura Storica e **All.4** Planimetria Catastale) : foglio 19 P.lla 2048 sub.5 (Cat.C/3 - Classe 4 - Consistenza 94mq - rendita €.398,09).

Detto immobile, così come si evince dalla certificazione notarile ventennale allegata, risulta appartenere, per l'intero della piena proprietà, al [REDACTED]

Coordinate G.P.S.: 37,085310N; 14,885015E; individuate con l'ausilio di Google maps.

II) Descrizione complessiva e sintetica del bene.

Come già detto, si accede al laboratorio artigianale direttamente dal piano terra di Via Diaz al civico n.6. Si compone di due vani contigui. Il primo vano è in diretta comunicazione con la via Diaz attraverso il portone; il secondo è retrostante al primo ed è privo di luce e areazione.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, precisando che l'altezza utile netta del primo vano presa nel punto più alto della volta a botte è di mt.3,80, mentre l'altezza del vano retrostante nel punto più alto è di mt.3,40.

- ***Epoca di realizzazione*** : antecedente all'anno 1967
- ***Strutture in fondazione*** : cordoli in muratura poggiati direttamente sul terreno di sedime formato da calcareniti compatti.
- ***Struttura in elevazione*** : muratura in pietra calcarea variamente sbozzata e malta bastarda posta a sacco di spessore variabile. La soffitta è costruita a volta a botte con conci di pietra calcarea posti a mutuo contrasto.
- ***Finiture interne ed esterne.*** Il prospetto principale è completato con intonaco civile e strato di finitura di colore giallo paglierino, è in pessimo stato di conservazione, in parecchi punti è decoeso. Il locale internamente è rifinito con intonaco rustico, anch'esso in pessimo stato di conservazione.
- ***Pavimentazione.*** L'ebanisteria è priva di pavimentazione, rifinita allo stato "grezzo" con il massetto di cemento.
- ***Infissi esterni.*** E' presente un cancello esterno in ferro e un grande portone in legno in modesto stato di conservazione di larghezza mt.2,00.
- ***Impianti.*** Il locale è dotato di impianti: elettrico e idrico, è privo di impianto di riscaldamento.
- ***Segni di dissesto e /o degrado.*** Sono presenti nella muratura interna scrostature ed efflorescenze dovute a fenomeni di risalita dell'umidità dal sottosuolo. Esternamente lo scrivente ha constatato che i prospetti sono in uno stato di conservazione scadente.



- ***Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione.*** L'edificio si trova in uno stato manutentivo scadente.

III) Individuazione dello stato di possesso dell'immobile .

Dalla visita peritale è emerso che l'unità immobiliare è utilizzata come laboratorio ebanisteria dal [REDACTED] giacché sono stati reperiti all'interno diversi attrezzi da lavoro.

IV) Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalle indagini effettuate non risultano altri vincoli o oneri gravanti sul bene che possano restare a carico dell'acquirente.

V) Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Sono riportati nel certificato notarile (ai sensi dell'art.567 comma 2 C.P.C.) redatto dal [REDACTED] notaio in Palermo, (pag.4 della presente relazione).

VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene .

Il sottoscritto ha eseguito le opportune verifiche, prima ha visionato il titolo di proprietà (All.2), successivamente presso l'ufficio tecnico di Buscemi, ha osservato che non ci sono progetti depositati in riferimento all'unità immobiliare suddetta, che pertanto l'edificio è stato edificato privo di concessione edilizia in data anteriore all'anno 1967. Ha infine verificato che la planimetria catastale del laboratorio artigianale (All.4) depositata in catasto in data 19/09/1994 è perfettamente corrispondente a quella dello stato dei luoghi (All.5).

VII) Irregolarità urbanistica o edilizia .

A seguito di ciò, pertanto, lo scrivente attesta la CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE dell'unità immobiliare.

VIII) Verifica dell'avvenuto rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica .

Lo scrivente ha riscontrato tramite visura nel catasto regionale energetico dei fabbricati che l'immobile è privo di APE, pertanto, ha provveduto a redigere il documento (All.7) avendone la facoltà in quanto regolarmente iscritto nell'elenco dei Certificatori della Regione Sicilia al n.1213.

IX) Valutazione del bene (Giudizio di Stima) LOTTO "A".

Si decide di procedere con due metodi di stima: il primo è quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo, il secondo per capitalizzazione del reddito probabile.



- **Stima in base al valore di mercato LOTTO “A” :**

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all’attualità dei seguenti punti: beni simili, aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà). Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l’indagine estimativa sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per le unità immobiliari adibite ad uso laboratorio artigianale (o simili quali locali di deposito) posti nell’aggregato urbano di Buscemi nei pressi del Corso Vitt. Emanuele, Via A. Diaz, risultano assestati su un valore medio di:

$$V_s = \text{€. 560,00/metroquadro.}$$

Valore Medio della Superficie Commerciale : V_s

Superficie lorda con i-esima destinazione d’uso : S_i

- **Superficie Commerciale** **mq. 94,00**

$$V_{m1} = V_s \times S_i =$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€. 560,00} \times 94,00) = \underline{\text{€. 52.640,00}}$$

Superficie Utile :

1) Vano antistante ingresso (Piano Terra) : $4,20 \times 10,45 = \text{mq.43,89} +$

2) Vano retrostante ingresso (Piano Terra) : $4,20 \times 4,45 = \text{mq.18,69} =$

mq.62,58

	mq.	Muri Perimetr.	Muri Tamp.	Tramezzature	Incid. Comm.
Superficie Utile :	62,58	0	0	0	100%
Muri Perimetrali e Tramezzi Interni :	31,42	0	0	0	100%
Superficie Commerciale :	94,00	100%	100%	100%	100%

- **Stima per capitalizzazione dei redditi LOTTO “A” :**

L’ipotesi su cui esso si basa è che “i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono”, e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

- Canone annuo di affitto per superficie lorda di una unità immobiliare, destinata ad uso laboratorio artigianale (o simili quali locali di deposito) nell’aggregato urbano di Buscemi nei pressi del Corso Vitt. Emanuele, Via A. Diaz, è di 2,8 (€/mq x mese):

$$2,8 \times 94 = \text{€.263,20}$$

$$\text{€.263,20} \times n.12 \text{ (mesi)} = \text{€.3.158,40}$$



- Imposte , tasse, manutenzione, affitto e ritardo pagamenti ecc... : 25,0 %
- Canone annuo netto: $RI = 3.158,40 - (3.158,40 \times 0,25) = 3.158,40 - 789,60 = \text{€} 2.368,80$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione medio (fa riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche $2.0\% < r < 6.0\%$) del $r = 3,5\%$; $V_m = RI/r$ si ottiene :

Immobile = $\text{€} 2.368,80 / 0,035 = \text{€} 67.680,00$

$V_{m2} = \text{€} 67.680,00$

- **Stima del più probabile valore venale LOTTO "A" :**

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava per l'unità immobiliare il più probabile valore venale :

$V_m \text{ (stima)} = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 = (\text{€} 52.640,00 + \text{€} 67.680,00) / 2 = \text{€} 60.160,00$

in cifra tonda € 60.000,00 (Sessantamila/00euro)

X) Valutazione del bene nel caso di quota indivisa .

In risposta a quest'ultimo quesito, il bene è composto da una sola quota indivisa

che non risulta divisibile.

5) Riepilogo

Lotto A) :

- Laboratorio artigianale ubicato al piano terra dell'edificio di Via A. Diaz n.6 in Buscemi (SR) , censito in catasto al foglio 19 Particella 2048 sub 5 (ex. P.Ila 587 sub.5).
(Cat.C/3 - Classe 4 - Consistenza 94mq - rendita € 398,09);
60.000,00 (Sessantamila/00euro)

Il sottoscritto, non avendo più nulla da aggiungere, ritiene di avere correttamente adempiuto in tutto l'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Altresì **ATTESTA** di inviare copia della presente relazione di consulenza :

- tramite posta certificata alla cancelleria del TRIBUNALE DI SIRACUSA;
- tramite posta certificata all'indirizzo
della parte esecutante ;
- tramite posta ordinaria al .

Palazzolo Acreide li 14/03/2023

Il C.T.U.
(Ing. Infantino Vincenzo)

