

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

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROC. N° 166/2022 R.G.Es.**

**[REDACTED]**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa A. Romeo

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROC. N° 166/2022 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 +RISP. COMUNE

ALLEGATO 7: PLANIMETRIA STATO DI FATTO

ALLEGATO 8: VISURA CATASTO ENERGIA

ALLEGATO 9: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

ALLEGATO 10: ISPEZIONE IPOTECARIA

ALLEGATO 11: RICHIESTA DEBITI CONDOMINIALI E SPESE + RISPOSTE

ALLEGATO 12: COMUNICAZIONI - AVVISI - VERBALE DI SOPRALLUOGO

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROC. N° 166/2022 R.G.Es.**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA A. Romeo

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*

**PREMESSA**

Con ordinanza del 13/10/2022 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.166/2022 R.G.Es. promossa da promossa da [REDACTED]

[REDACTED]

Con deposito telematico del 18/10/2022, la sottoscritta accettava l'incarico ricevuto.

Si tiene a precisare che l'esecutata, [REDACTED], senza lasciare testamento, e che tutti gli eredi della stessa (il figlio, la madre, la sorella e i nipoti figli della premorta sorella della de cuius) con atto del Notaio [REDACTED] del 10/03/2016, registrato a Noto il 10/03/16 ai n°2539/IT, hanno rinunciato all'eredità.

Pertanto è stato nominato curatore dell'eredità della de cuius [REDACTED] [REDACTED] l'avv. Riccardo Bordone.

In osservanza al mandato ricevuto, come da accordi telefonici con l'Avv. Riccardo Bordone, curatore dell'eredità, e con l'Avv. Mauro De Luca custode

nominato, la sottoscritta concordava quale data di primo sopralluogo il 22 Novembre alle ore 09:30. Con comunicazione pec del 09/11/2022 agli Avv.ti R. Bordone n.q. di curatore dell'eredità della de cuius, all'Avv. Mauro De Luca custode nominato, e all'Avv. [REDACTED] per il creditore procedente, la scrivente comunicava a tutte le parti, la data e l'ora per l'accesso ai luoghi.

In data 22/11/2022, giorno fissato per il sopralluogo, come da precedente comunicazione, mi recai in Augusta Via dei Cordai n°16, presso l'immobile oggetto di stima. Ivi giunta, coadiuvata dall'Avv. De Luca, custode nominato, rinvenni la presenza dell'Avv. Riccardo Bordone, che mi permise di accedere all'immobile. L'immobile risultava disabitato.

In tale sede diedi inizio alle operazioni peritali, effettuando i rilievi metrici e fotografici dell'appartamento posto al piano secondo. Feci altresì una ricognizione degli impianti presenti al fine di redigere l'Attestato di prestazione energetica. L'immobile risultava come già detto disabitato e privo di arredi, tuttavia lo stesso si presentava in buone condizioni di manutenzione. Le utenze: luce, acqua e gas risultavano tutte non attive.

Completati tali rilievi, alle ore 10:15, 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**

Appartamento in Augusta (SR) Via dei Cordai n°16, posto al piano secondo di una palazzina a quattro piani f.t.. Ad ogni piano è collocato un solo appartamento, al quale si accede dal vano scala comune ai piani I°,II° e III° mentre il piano terra ha accesso

indipendente dall'esterno.

L'appartamento in esame è catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Augusta al foglio 91 p.lla 4064 sub. 9, cl. 3, cat. A/4, vani 7,5, rendita catastale €. 321,49; coordinate Gis 37°13'27,96" N; 15°13'22,42" E. classe energetica E.

### **Descrizione sintetica dei beni**

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo, facente parte di una palazzina non ascensorata, a quattro piani f.t.. edificata in epoca antecedente al 1967. Ad ogni piano si sviluppa un solo appartamento, l'accesso agli stessi è garantito dal vano scala comune ai piani I°,II° e III° mentre il piano terra ha accesso indipendente dall'esterno.

L'immobile de quo, si trova in località Augusta, in una zona poco distante dal centro della città. In tale zona sono presenti sia edifici residenziali che uffici, negozi e attività commerciali, pertanto risulta di discreta appetibilità commerciale.

Ho provveduto a richiedere e verificare la documentazione catastale dell'immobile, non riscontrando anomalie.

Ho provveduto a verificare presso il Comune di Augusta la documentazione urbanistica del bene oggetto di stima al fine di accertarne la conformità.

Ho provveduto a richiedere l'atto di compravendita presso l'archivio notarile di Siracusa, al fine di accertarne la provenienza.

### **Confini e dati catastali.**

Appartamento sito in Augusta (SR), Via dei Cordai n°16, posto al piano secondo di una palazzina popolare a quattro piani fuori terra non ascensorata.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al foglio

96 p.lla 4064 sub. 9, cl. 3, cat. A/4, vani 7,5, rendita catastale €. 321,49, catastalmente intestato alla Sig.ra [REDACTED] (CF [REDACTED]), per la quota di 1/1 indiviso.

#### **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 richiesto dalla sottoscritta presso l'archivio notarile di Siracusa, risulta pervenuto alla [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 72/432, in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Giambattista Coltraro del 25/08/2009 rep. 3813 racc. 2701, trascritto a Siracusa il 27/08/2009 ai nn. 18483/12726, da potere di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 27/432 indiviso ciascuno e da potere di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 6/432 indiviso ciascuno. (vedi all. 2).

La quota di 2/6 indivisa risultava già di proprietà della [REDACTED] in virtù della denuncia di successione in morte del coniuge [REDACTED] [REDACTED] atto per causa di morte registrato a Siracusa in data 21/01/2010 rep. 822 reg.1134.

Infine la rimanente quota di 1/2 indiviso risultava pervenuta alla [REDACTED] [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] del 26/02/2003, trascritto a Siracusa il 28/02/2003 ai nn. 4032/3210, da potere [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 19/01/2023, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Iscrizione n°13530/1342 del 01/08/2012, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, con scrittura privata n°9539/7125 del 26/07/2012 del notaio Giambattista Coltraro di originari €. 70.021,25 (€. 140.042,50 di ipoteca, durata 25 anni, tasso annuale 7,1%) a favore di **Intesa San Paolo S.p.A.** con sede a Torino c.f. 00799960158, relativamente all'immobile oggetto di stima;
- Trascrizione n°24233/16026 del 16/10/2008, nascente da pignoramento immobiliare a favore di Intesa San Paolo S.p.A., contro i [REDACTED] [REDACTED] gravante sull'immobile oggetto di stima;
- Trascrizione n°15747/12517 del 18/08/2022, nascente da pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro la [REDACTED] [REDACTED] la cui eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Riccardo Bordone.

Per quanto relativo all'importo annuo fisso delle spese di manutenzione e gestione condominiali, da informazioni assunte in luogo, al momento non esiste un condominio costituito, l'unico inquilino che abita il palazzo, il [REDACTED] del terzo piano si autogestisce e provvede alle spese comuni (pulizia del vano scala, acqua e luce della scala).

Tuttavia si precisa che fino alla data del 20/11/2020, la palazzina era amministrata dalla società [REDACTED] e che l'ultimo riepilogo

contabile riportava un importo totale di €. 2.125,42, di cui €.670,79 di spese straordinarie. La quota di tali spese imputabile all'appartamento della de cuius [REDACTED] è pari all'importo totale moltiplicato per i millesimi dell'appartamento (200/1000 dicono duecento/millesimi).

$€.2.125,42 \times 200/1000 = €.425,08.$

Un riepilogo al 21/01/2020 effettuato sempre dalla società Tutto condominio s.as., ricevuta dal Sig. [REDACTED] riporta invece un debito dell'appartamento della [REDACTED] pari a €. 300,42; l'importo è inferiore perché probabilmente non tiene in considerazione le spese straordinarie.

Si sottolinea comunque che in entrambi i casi trattasi di pendenze condominiale risalenti a oltre due anni fa.

#### **Situazione urbanistica dei beni**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta non è stata reperita alcuna documentazione dell'immobile. La realizzazione dello stesso relativamente ai piani terra e primo è sicuramente antecedente al 1940, come confermato dalle planimetrie catastali storiche. Tuttavia da quanto riportato nell'atto di compravendita, dalla tipologia strutturale si può sicuramente affermare che l'immobile fu realizzato antecedentemente al 1° Settembre 1967.

Dal confronto tra quanto riportato nella planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo si rilevano le seguenti difformità:

1. Realizzazione di un passaggio nella muratura portante in corrispondenza dei due vani esposti a Sud identificati come letto nella planimetria catastale;
2. Posizionamento di due porte interne nelle due porzioni di disimpegno che conducono nei due vani prospicienti su Via dei Cordai.

Tali modifiche sono suscettibili di regolarizzazione urbanistica con presentazione di una pratica di SCIA in sanatoria e presentazione di un calcolo al Genio Civile per la cerchiatura della muratura portante rimossa.

Una volta effettuata la regolarizzazione urbanistica e strutturale dei fabbricati, sarà necessario procedere con la regolarizzazione catastale ed infine 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 SCIA in sanatoria	€.1.000,00
- Diritti di segreteria + diritti esame progetto	€.100,00
- Spese tecniche per pratica di SCIA	€.1.300,00
- Diritti Genio Civile e marche da bollo per intervento locale	€.132,00
- Spese tecniche per calcolo n°1 cerchiatura	€.500,00
- Variazione Catastale comprensivo di spese di registrazione docfa	€.500,00
- Pratica SCA comprensiva di diritti	€.800,00
- C.I.S.	€.500,00
Totale complessivo	€.4.832,00

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 **€.4.832,00**.

Tale importo verrà decurtato al valore finale del fabbricato

### **Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.**

*Appartamento per civile abitazione posto al piano II° di una palazzina a quattro piani fuori terra, sita in Augusta Via dei Cordai n°16*

Trattasi di un appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al piano secondo, facente parte di una palazzina a quattro piani fuori terra la cui realizzazione relativamente ai piani terra e primo è sicuramente antecedente agli anni '40.

La stessa si presenta in pianta di forma rettangolare ed occupa una superficie lorda di circa 141 mq, oltre i balconi.

L'appartamento è così costituito: n.1 ingresso, n°3 disimpegni e n°1 soggiorno, n°1 cucina, n°2 bagni, n°3 camere oltre n°2 balconi prospicienti sulla Via principale e n°2 balconi prospicienti sul pozzo luce.

Si precisa che la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è di mq 143 circa, ottenuta sommando alla superficie dell'appartamento quella dei balconi moltiplicati per un coefficiente paria a 0,30 (vedi tabella di seguito riportata). L'elevato spessore delle murature è stato trattato considerando per intero i muri interni e perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono considerati nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

La distribuzione e la dimensione degli ambienti dell'appartamento è nella

norma.

### **Ripartizione tabellare degli ambienti**

#### *PIANO PRIMO*

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Ingresso	15,39	1	15,39	/	Buone
Dis. 1	6,39	1	6,39	/	Buone
Soggiorno	20,57	1	20,57	Sud-Est	Buone
Cucina	16,79	1	16,79	Nord	Buone
w.c.1	11,96	1	11,96	Nord-Ovest	Buone
Camera 1	20,51	1	20,51	Sud-Est	Buone
Camera 2	15,03	1	15,03	Sud	Buone
Camera 3	16,47	1	16,47	Pozzo luce	Buone
Dis. 2	6,48	1	6,48	/	Buone
Dis. 3	8,95	1	8,95	N-O+ pozzo L	Buone
w.c.2	2,75	1	2,75	Pozzo luce	Buone
Balcone 1	1,70	0,30	0,51	Sud-Est	Buone
Balcone 2	1,70	0,30	0,51	Sud-Est	Buone
Balcone 3	1,50	0,30	0,45	Pozzo luce	Buone
Balcone 4	1,50	0,30	0,45	Pozzo luce	Buone

***Totale superficie commerciale mq 143,21***

L'edificio ha struttura portante in muratura, a quattro piani fuori terra, con geometria pressoché uguale a tutti i piani. I tamponamenti esterni sono rivestiti con intonaco cementizio di colore giallo.

L'immobile è dotato di infissi esterni in pvc e avvolgibili in plastica ed infissi

interni in legno.

Il pavimento è realizzato in ceramica relativamente a tutti i vani.

Le pareti di tutti i vani sono rivestite con intonaco cementizio e tinteggiatura di colore chiaro mentre la cucina e i bagni sono piastrellati.

L'illuminazione, per tutti gli ambienti, può essere giudicata sufficiente, essendo garantiti un buon ricambio d'aria per la maggior parte dei vani.

Il portone di ingresso all'appartamento è blindato in legno mentre il portone di ingresso alla palazzina è in alluminio e vetri.

Dal punto di vista strutturale le condizioni dell'edificio sono sufficienti e non necessitano di interventi urgenti di manutenzione.

Dal punto di vista energetico, l'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento con termosifoni collegati ad una caldaia a metano posizionata su uno dei due balconi prospicienti sul pozzo luce, tale caldaia soddisfa anche il fabbisogno di acqua calda sanitaria dell'appartamento, non è presente alcun impianto di raffrescamento.

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, pertanto la scrivente ha provveduto a redigere e registrare apposito APE in data 19/01/2023, secondo il quale la classe energetica dell'immobile risulta E (v. all 9). Non è stata necessaria la compilazione del libretto impianti in quanto tutti gli impianti (idrico, elettrico e gas) sono al momento scollegate dalle pubbliche utenze.

### **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 primo 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 riduzione pari al 10% dovuta al fatto che l'appartamento si trova al secondo piano di una palazzina priva di ascensore ed un'ulteriore riduzione del 10% dovuta alle caratteristiche dell'immobile che gode di luce diretta solo su due vani, quelli prospicienti su via dei Cordai mentre gli altri vani o sono prospicienti su un piccolo pozzo luce o hanno piccole finestrelle.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, atteso che le abitazioni civili in normale stato di conservazione in zona semicentrale hanno un valore commerciale compreso tra i 720 e 1000 €/mq di superficie lorda, si è ritenuto

opportuno fissare, con riferimento alla attualità, per l'immobile in esame il valore di 700,00 €/mq di superficie commerciale e quindi di superficie lorda.

Tale valore si ottiene considerando il valore medio tra il massimo e il minimo sopra esposti decurtato del 20% per tenere in considerazione il fattore ascensore ed esposizione.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [MQ]</i>	<i>€/MQ</i>	<i>VALORE[ €]</i>
<i>PIANO SECONDO</i>	<i>700,00</i>	<i>143,21</i>	<i>100.247,00</i>

$V_c = €.100.247,00$

#### **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

Nota 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 l'attuale destinazione d'uso dell'immobile in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di affitto pari a €. 500,00/mese, per un reddito lordo annuo di €. 6.000,00. 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:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 6.000,00 \times 0,80 = € 4.800,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di

capitalizzazione, che trattandosi di immobili per civile abitazione nel centro abitato di Augusta, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = \text{€ } 1.920,00 / 4,0\% = \text{€ } 120.000,00$$

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

$$V_m = (\text{€ } 100.247,00 + \text{€ } 120.000,00) / 2 = \text{€ } \mathbf{110.123,50}$$

A tale valore occorre decurtare l'importo di € 4.832,00 per la regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato meglio dettagliati nel § "Situazione urbanistica dei beni".

$$V_f = (\text{€ } 110.123,50 - \text{€ } 4.832,00) / 2 = \text{€ } \mathbf{105.291,50}$$

**che si arrotondano a € 105.300,00**

**(diconsi euro centocinquemilatrecento/00).**

Tanto doveva la scrivente in ottemperanza all'incarico ricevuto.

\* \* \* \* \*

Siracusa lì, 19/01/2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Valeria Zizzi