

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio:

PROCEDIMENTO N. 141/2023 REG. ES.

Creditore procedente:

[REDACTED]
[REDACTED]

Rappresentato e difeso da:

[REDACTED]

Creditore intervenuto:

-

Rappresentato e difeso da:

-

Debitore:

[REDACTED]

Rappresentato e difeso da:

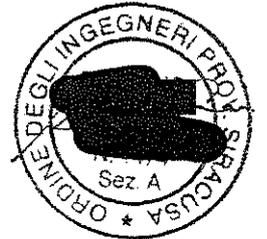
-

Giudice dell'esecuzione:

Ill.ma dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO

C.T.U. nominato:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Data:

14/01/2024



INDICE

INDICE 1

1 **PREMESSA** 2

2 **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA** 2

3 **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI** 3

4 **DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL § 2** 3

4.1 **Dati catastali e confini** 3

4.2 **Attuali e precedenti proprietari** 4

4.3 **Stato di possesso** 4

4.4 **Pratiche edilizie** 5

4.5 **Consistenza e caratteristiche costruttive** 5

4.6 **Condizioni di manutenzione** 6

5 **CRITERI DI VALUTAZIONE** 7

6 **STIMA IMMOBILE DI CUI AL PARAGRAFO 2** 7

6.1 **Stima sintetica comparativa** 7

6.2 **Stima analitica** 8

6.3 **Valore immobile** 9

7 **CONCLUSIONI** 9

[REDACTED]



1 PREMESSA

Il G. E. Ill.ma dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO, con ordinanza del 28/07/2023, nominava il sottoscritto dott. [REDACTED] libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con il n. 1474, Sez. A, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare N. 141/2023 Reg. Es., promossa da [REDACTED]
[REDACTED]
contro [REDACTED]

Il sottoscritto in data 28/08/2023 comunicava formale accettazione dell'incarico, prestando il giuramento di rito e riservandosi di comunicare alle parti la data di inizio delle operazioni peritali.

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Con atto di precetto notificato in data 18/05/2023, fu intimato alla debitrice il pagamento della somma complessiva di [REDACTED] a forza della sentenza del Tribunale di Siracusa.

Successivamente, con atto di pignoramento del 15/06/2023, trascritto il 27/06/2023, l'Ufficiale Giudiziario dell'Ufficio Unico Notifiche del Tribunale di Siracusa pignorava:

*"[...] Comune di Siracusa, vicolo I a Via Grottasanta n. 12, piano terra
riportato al catasto fabbricati al foglio 32 particella 2380 subalterno 3
categoria C/6 consistenza 45 metri quadri, compresa la comproprietà
proporzionale della striscia di terreno adibita ad ingresso censita al
catasto fabbricati del Comune di Siracusa al fg. 32, p.lla 2380 sub 1.*

[REDACTED]



3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto comunicava all'esecutata, a mezzo di raccomandata A/R, ed al creditore precedente, a mezzo PEC, che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno 08/09/2023 alle ore 16:00 presso l'immobile sito in Siracusa al Vicolo I a Via Grottasanta n. 12, piano terra.

Sui luoghi si registrava la presenza della esecutata [REDACTED] e dell'avv. Simona MATARAZZO, nominata quale Custode Giudiziario del bene in oggetto.

Alla presenza delle intervenute il sottoscritto esperiva un accurato rilievo fotografico e metrico.

Alle ore 17:00, dopo avere dato lettura del verbale alle comparenti, il sottoscritto sospendeva le operazioni peritali, riservandosi di accedere nuovamente solo in caso lo avesse ritenuto indispensabile all'espletamento del mandato ricevuto dal G.E. (Allegato 1).

4 DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL § 2

4.1 Dati catastali e confini

L'autorimessa citata al precedente paragrafo 2, è censita nel C.d.F. di Siracusa al foglio 32, particella 2380, subalterno 3, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 4, consistenza 45 mq (Allegato 4).

Come di consueto, il sottoscritto ha richiesto copia anche della planimetria catastale dell'immobile (Allegato 5).

[REDACTED]



Inoltre, al fine di individuare la "striscia di terreno adibita ad ingresso [...] bene comune non censibile [...]", il sottoscritto ha estratto anche l'elaborato planimetrico relativo alla particella 2380 di cui al foglio 32, nella quale si evidenzia chiaramente consistenza e sussistenza della suddetta area (Allegato 6).

4.2 Attuali e precedenti proprietari

Come rilevabile dalla documentazione ipocatastale in atti, prodotta dall'avv. [redacted] l'immobile di cui al paragrafo 2, risulta di proprietà della [redacted] in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio [redacted] da Siracusa il 19/05/2015, trascritto il 26/05/2015, da potere di [redacted] ai quali l'immobile era pervenuto, in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio [redacted] da [redacted] in data 21/02/1994, trascritto il 26/02/1994, da potere della [redacted]

Come già rilevato dal Custode Giudiziario avv. Simona MATARAZZO, la nota di trascrizione del suddetto atto del 19/05/2015 riporta chiaramente che "[...] è compresa nella vendita la comproprietà proporzionale della striscia di terreno adibita ad ingresso, censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 32, mappale 2380, sub. 1, bene comune non censibile [...]"

4.3 Stato di possesso

Al momento il bene è posseduto dalla [redacted]



4.4 Pratiche edilizie

Con nota del 19/10/2023, il sottoscritto chiedeva all'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa il rilascio in copia di:

- certificato di abitabilità;
- concessione edilizia o concessione edilizia in sanatoria o, in assenza delle precedenti, copia di istanza di rilascio di concessione edilizia in sanatoria.

A seguito della successiva visita presso i pubblici Uffici, il sottoscritto, estraeva copia del Certificato di Agibilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Siracusa il 24/03/2014 (Allegato 7), dal quale si evince che l'edificio che ospita l'immobile *de quo* è stato realizzato in conformità al progetto approvato con Concessione Edilizia N. 327/E del 15/09/1992 (Allegato 8)

Dagli elaborati progettuali acquisiti si verifica una perfetta corrispondenza tra quanto rilevato e quanto previsto in progetto (Allegato 9).

4.5 Consistenza e caratteristiche costruttive

L'autorimessa in questione si trova al piano terreno di un edificio condominiale composto di quattro elevazioni fuori terra (Allegato 3, Foto 1; Allegato 2, Tavola UNICA; Allegato 9). La struttura portante del fabbricato è di tipo intelaiato in cemento armato e solai di calpestio e di copertura di tipo latero-cementizio ed esso risulta dotato di impianto di ascensore.

L'area antistante l'autorimessa in questione e quella adiacente è delimitata da una barra metallica: più che a delimitare un limite di proprietà, il sottoscritto ritiene che la



barra sia stata posta per evitare che terzi possano parcheggiare all'interno dello slargo antistante le due autorimesse, impedendo, di fatto, l'accesso carrabile alle stesse.

La saracinesca di accesso all'immobile è leggermente più ampia di quella adiacente, differenza che non traspare dall'elaborato progettuale allegato alla C.E. n. 273/E del 15/09/1992 (Allegato 9).

L'autorimessa si compone, come mostrato sia dalla planimetria catastale che dal suddetto elaborato progettuale, di un unico vano avente superficie complessiva pari a 44,41 mq netti, ovvero 49,99 mq lordi.

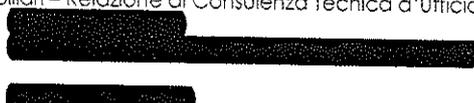
La tabella seguente riassume la consistenza dell'immobile.

Tabella 1

	Destinazione	Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]
Piano terreno	autorimessa	44,41	49,99
	Sommano	44,41	49,99

4.6 Condizioni di manutenzione

L'autorimessa si presenta in buone condizioni di manutenzione: gli intonaci non denotano i classici fenomeni di degrado dovuti all'umidità di risalita e l'infisso di chiusura è in buone condizioni di funzionamento.



5 CRITERI DI VALUTAZIONE

Il valore venale dell'immobile in esame sarà desunto dal confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:

- *Il procedimento di stima sintetico*, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti;
- *Il procedimento di stima analitico*, che consiste nell'aggiornare ad un opportuno saggio di riferimento i redditi netti futuri, ordinari, costanti, medi e continuativi che dell'immobile è in grado di produrre.

Relativamente alla consistenza dell'immobile, nell'applicazione del primo metodo si farà riferimento alla sua superficie lorda; il secondo metodo prenderà invece in considerazione la superficie netta.

Applicando entrambi i metodi descritti e ricavando valori non sensibilmente diversi, sarà lecito determinare il valore medio fra i risultati ottenuti, pervenendo alla identificazione di un valore venale quanto più possibile oggettivo.

6 STIMA IMMOBILE DI CUI AL PARAGRAFO 2

6.1 Stima sintetica comparativa

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona periferica della città di Siracusa per beni similari e nell'ipotesi di un buono stato di manutenzione è il seguente:

$$49,99 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 49.990,00 \text{ € (Stima sintetica)}$$



Dove la superficie nominale di 49,99 mq è la superficie lorda dell'immobile.

6.2 Stima analitica

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso venga ceduto in locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione:

$$V_M = R_N / r \text{ in cui } R_N = R_L - \text{Spese}$$

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 3,00%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,50%, spese per ammortamento in ragione del 1,00%, spese per servizi condominiali in ragione del 4,00%, spese per imposte in ragione del 20%, spese di amministrazione in ragione del 4,00%, detrazioni per sfitto ed inesigibilità in ragione del 1,00%, per un totale del 35,50% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 4,80 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,50 %, si ottiene:

- reddito lordo annuo: € 2.558,17 (4,80 €/mq * 44,41 mq * 12 mesi, dove 44,41 rappresenta la superficie netta virtuale dell'immobile);
- detrazioni per spese: € 856,99 (€ 2.558,17 * 35,50%);
- reddito netto annuo: € 1.701,18

e quindi, capitalizzando secondo il fissato saggio:

$$€ 1.701,18 * 100 / 3,50 = € 48.605,15 \text{ (Stima analitica)}$$



6.3 Valore immobile

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore venale quanto più possibile oggettivo e di eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, è:

€ 49.000,00 (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad un valore unitario di 980,15 €/mq.

7 CONCLUSIONI

La presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio ha avuto come oggetto la stima di una autorimessa, oggetto di pignoramento nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare promossa da [REDACTED] iscritta al N. 141/2023 Reg. Es..

In ottemperanza al mandato ricevuto, il sottoscritto ha espletato ogni indagine propedeutica e necessaria all'individuazione del valore di mercato dell'immobile, giungendo alle determinazioni che seguono:

LOTTO UNICO

Autorimessa sito in Siracusa al vicolo I a Via Grottasanta 12

Descrizione

Autorimessa, censita nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 32, p.lla 2380, Sub. 3

Valore di mercato

€ 49.000,00 (euro quarantanovemila/00)

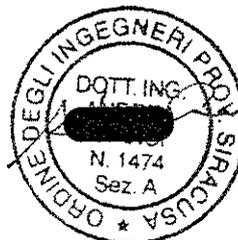


Avendo espletato il mandato conferitogli il sottoscritto rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Siracusa, 14/01/2024

Il C.T.U.

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio:

PROCEDIMENTO N. 141/2023 REG. ES.

Creditore procedente:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Creditore intervenuto:

-

Rappresentato e difeso da:

-

Debitore:

[REDACTED]

Rappresentato e difeso da:

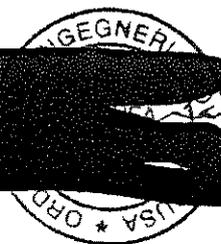
-

Giudice dell'esecuzione:

Ill.ma dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO

C.T.U. nominato:

[REDACTED]



Data:

01/05/2024



1 PREMESSA

Il G. E. Ill.ma dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO, con ordinanza del 28/07/2023, nominava il sottoscritto dott. ing. [REDACTED] libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con il n. 1474, Sez. A, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare N. 141/2023 Reg. Es., promossa [REDACTED] [REDACTED] nel seguito [REDACTED] contro [REDACTED]

In data 14/01/2024, il sottoscritto depositava il proprio elaborato peritale.

In seno all'udienza del 16/02/2024, il G.E. assegnava termine al sottoscritto di giorni 45 per il deposito di un "[...] *breve elaborato integrativo in cui:* - *quantifichi gli oneri condominiali;* - *applichi la riduzione, al valore di mercato indicato in sede di perizia, per l'assenza di garanzia per vizi; [...]*".

2 RELAZIONE INTEGRATIVA

Con comunicazione a mezzo PEC del 04/03/2024, il sottoscritto faceva formale richiesta all'Amministratrice p.t. del Condominio [REDACTED] per l'acquisizione di informazione in merito ai seguenti argomenti:

- Esistenza e sussistenza di eventuali pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);



MODULARIO
F. 119 10-92 997

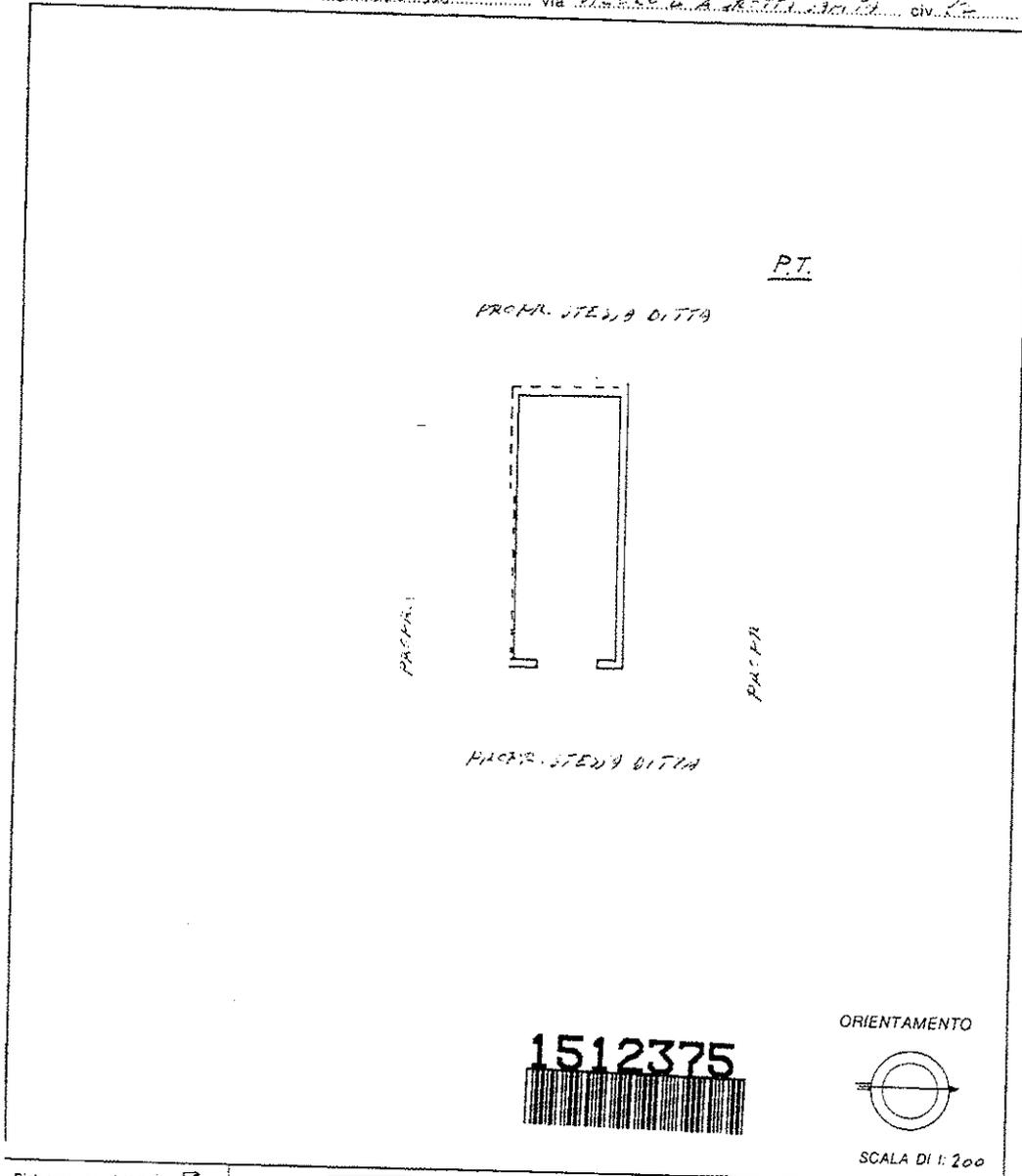


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di... SIRACUSA via VIA G. P. A. ARTOGGIA civ. 12



Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilate da [REDACTED]	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	[REDACTED]	
Identificativi catastali	Isritto all'albo de <u>GEOMETRI</u>	
F. <u>32</u>	della provincia di <u>SIRACUSA</u> n. <u>122</u>	
n. <u>2380</u> sub. <u>3</u>	data <u>27/07/19</u>	