

# TRIBUNALE di SIRACUSA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Procedimento:** 225/2021 R.G.Es.

**Giudice dell'esecuzione:** Dott.ssa Cultrera Concita

**Creditore:** Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

*Viale Altiero Spinelli n. 30, 00157, Roma (Roma)*

Quale mandataria della Vela OBG S.r.l.

**Rappresentata e difesa:** Avv. Oronzo Federica

*Via Lucullo n. 3, 00187, Roma (Roma)*

Avv. Oronzo Alberto

*Via Lucullo n. 3, 00187, Roma (Roma)*

**Debitore:** omissis

**Rappresentato e difeso:** Avv. Cicero Rita

*Cortile Tribulato n. 14, 96016, Lentini (SR)*

**Custode Giudiziario:** Avv. Giuliano Giancarlo

*Viale Teracati n. 51, 96100, Siracusa (SR)*

**PROCEDIMENTO 225/2021 R.G.Es.****PROMOSSO**

Da **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**, con sede in Roma (Roma), Viale Altiero Spinelli n. 30, P. IVA 09339391006, quale mandataria della **Vela OBG S.r.l.**, rappresentata e difesa dall' **Avv. Oronzo Federica**, con studio in Roma (Roma), Via Lucullo n. 3, C.F. RNZ FRC 72L42 D122X, pec federicaoronzo@ordineavvocatiroma.org e dall'Avv. Oronzo Alberto, con studio in Roma (Roma), Via Lucullo n. 3, C.F. RNZ LRT 75B16 D122A, pec albertooronzo@ordineavvocatiroma.org

**CONTRO**

*omissis*, rappresentato e difeso dall' **Avv. Cicero Rita**, con studio in Lentini (SR), Cortile Tribulato n. 14, C.F. CCR RTI 68P62 B787E, pec avv.ritacicero@pec.it

**PREMESSA**

In data 25.03.2022, notificata da pec del Tribunale del 30.03.2022, lo scrivente **Arch. Alberto Reale**, con studio sito in Siracusa (SR), 96100, Via Sebastiano Olivieri n. 31/B, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 830 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, C.F. RLE LRT 81M20 I754Q, pec albertoreale.arch@archiworldpec.it, riceveva la nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dell'immobile sito in Melilli (SR), Via Vittorio Emanuele n. 8 (*vd. Allegato 01*).

In data 02.04.2022 veniva effettuato il deposito del giuramento sul fascicolo telematico della procedura, con conseguente accettazione dell'incarico di stima.

**ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

Per adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU procedeva nel seguente modo:

- In data 09.04.2022 venivano effettuate le opportune indagini catastali (*vd. Allegato 02*) e ispezioni ipotecarie (*vd. Allegato 03*) presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate;

- In data 09.04.2022 si provvedeva a mezzo pec ad opportuna indagine anagrafica presso il competente Ufficio Anagrafe del Comune di Melilli, ricevendone successivo riscontro a mezzo pec in data 12.04.2022 (vd. *Allegato 04*);
- In data 12.04.2022 si provvedeva al deposito di opportuna istanza presso il competente Ufficio Urbanistica del Comune di Melilli al fine di reperire le autorizzazioni urbanistiche e la relativa abitabilità dell'immobile in oggetto, ricevendo riscontro in data 10.05.2022 (vd. *Allegato 05*);
- In data 05.05.2022 il CTU concordava a mezzo pec con l'Avv. Giuliano Giancarlo, nella qualità di custode giudiziario dell'immobile, la data stabilita per il sopralluogo peritale, fissato per giorno 13.05.2022, ore 11.30, presso l'immobile oggetto di esecuzione (vd. *Allegato 06*);
- In data 13.05.2022 alle ore 11.30, come da comunicazioni date, il CTU si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione. Il sopralluogo, alla presenza del custode giudiziario, Avv. Giuliano Giancarlo, aveva esito negativo in quanto nessuno era presente a consentire il regolare accesso;
- In data 01.06.2022 il CTU concordava a mezzo pec con l'Avv. Giuliano Giancarlo, nella qualità di custode giudiziario dell'immobile, la data stabilita per il secondo sopralluogo peritale, fissato per giorno 28.06.2022 alle ore 11.00, successivamente rinviata al 02.07.2022 secondo opportuni accordi telefonici (vd. *Allegato 07*);
- In data 02.07.2022 alle ore 11.00, come da comunicazioni date, il CTU si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione. Il sopralluogo, con esito positivo, avveniva alla presenza dell'Avv. Giuliano Giancarlo, custode giudiziario dell'immobile e *omissis*, nella qualità di debitore e residente all'interno dell'immobile. Il sopralluogo consisteva nello svolgimento delle opportune attività di rilievo metrico e fotografico, regolarmente portate a completamento. Si provvedeva in data 04.07.2022 al successivo invio a mezzo pec alle parti costituite del relativo verbale (vd. *Allegato 08*);
- Si procedeva infine alla verifica della mancata iscrizione degli immobili presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (vd. *Allegato 09*).

## INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Viene individuato il seguente lotto quale oggetto della presente relazione di stima:

- **LOTTO 01:** immobile sito in Melilli (SR), Via Vittorio Emanuele n. 8, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 88, p.la 241, sub. 1;

**LOTTO 01****ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE***1. Individuazione del bene*

L'immobile oggetto del procedimento è sito in Melilli (SR), 96010, Via Vittorio Emanuele n. 8, con coordinate GPS **37°10'53.2" di Latitudine Nord** e **15°07'27.7" di Longitudine Est**. L'immobile è ubicato all'estremità nord del comune di Melilli in una zona prettamente residenziale, densamente abitata e caratterizzata anche da attività commerciali di piccolo stampo.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

*2. Identificazione catastale e verifica di conformità*

L'immobile, intestato per 1/1 a *omissis in regime di separazione dei beni*, è iscritto al **Catasto Fabbricati del Comune di Melilli** come segue:

• ***Fg. 88, p.Ila 241, sub. 1***

Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale mq 137 (totale escluse aree scoperte mq 129), Rendita € 561,65

Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale (*vd. Allegato 02*).

**L'immobile**, da sopralluogo effettuato, **è totalmente conforme con la planimetria catastale in atti.**  
(vd. *Rilievo dello stato di fatto all'Allegato 10*).

### 3. *Ispezione ipotecaria*

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data del pignoramento (29.12.2021) si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 03*:

- TRASCRIZIONE del 11.06.2013 – Registro Particolare 7079 Registro Generale 9098  
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 668/9990 del 03.05.2013  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 28.11.2013 – Registro Particolare 13316 Registro Generale 17405  
Pubblico Ufficiale MESSINA CONCETTA Repertorio 36529/18994 del 25.11.2013  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 28.11.2013 – Registro Particolare 13317 Registro Generale 17406  
Pubblico Ufficiale MESSINA CONCETTA Repertorio 36529/18994 del 25.11.2013  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 28.11.2013 – Registro Particolare 1859 Registro Generale 17407  
Pubblico Ufficiale MESSINA CONCETTA Repertorio 36530/18995 del 25.11.2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 29.12.2021 – Registro Particolare 18592 Registro Generale 23011  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA - UNEP Repertorio 2817 del 16.09.2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### 4. *Stato di possesso*

**L'immobile**, giusto certificato di stato di famiglia riportato all'*Allegato 04*, **risulta essere nel possesso dei seguenti soggetti:**

- *Omissis;*
- *Omissis;*
- *Omissis.*

### 5. *Le adiacenze*

**L'immobile** in oggetto **affaccia a sud su Via Vittorio Emanuele**, da cui trova accesso al civico n. 8, **a est affaccia su Via Scianna, a nord confina al piano terra con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 88, p.IIa 3767, sub. 1, intestato a omissis e a omissis, al primo e al secondo piano con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 88, p.IIa 3767, sub. 2, intestato agli stessi**

soggetti sopra menzionati, **a ovest confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 88, p.lla 240, intestato a omissis e omissis.**

#### *6. Regolarità urbanistica e verifica di conformità*

L'immobile (vd. *Allegato 05*) inizialmente realizzato con N.O. del 26.09.1963, veniva poi irregolarmente sopraelevato e con successiva CILA di cui alla pratica edilizia n. 37/2021 (intestata alla ditta Paternò Massimo) veniva regolarizzato quanto abusivamente realizzato in precedenza.

**L'immobile è dotato di certificato di agibilità (SCA) di cui alla P.E. 113/2021.**

**L'immobile, da sopralluogo effettuato, è totalmente conforme con la planimetria in atti (vd. *Rilievo dello stato di fatto all'Allegato 10*).**

#### *7. Certificazioni energetiche*

Dall'accertamento telematico dello scrivente presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia si è riscontrata l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile in oggetto (vd. *Allegato 09*).

#### *8. Verifica delle formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene*

**Sul bene pesa attualmente la trascrizione del pignoramento di cui alla procedura in oggetto, che sarà opportunamente cancellata con decreto di trasferimento.**

**Si tratta di un immobile indipendente, ovvero non esiste un condominio e, di conseguenza, non si attesta alcun tipo di pendenza economica in tal senso.**

**Non vi sono vincoli conformativi o altri pesi e limitazioni d'uso del bene in esame.**

#### *9. Descrizione del bene*

L'immobile in oggetto (vd. *Rilievo* riportato all'*Allegato 12*) è un'unità indipendente terra-cielo su tre livelli (piano terra, piano primo e piano secondo) ubicata a intersezione tra Via Vittorio Emanuele e Via Scianna. L'accesso avviene unicamente su Via Vittorio Emanuele al civico n. 8. Il collegamento verticale tra i tre livelli del fabbricato avviene tramite scala interna. Sugli altri due lati il fabbricato confina con altre ditte, come opportunamente indicato sul rilievo all'*Allegato 10*.

Il piano terra è dedicato interamente alla zona giorno, consistente in ingresso, cucina e salotto. Un piccolo vano ripostiglio è ricavato sul sottoscala. Il primo piano è dedicato alla zona notte ed è costituito da tre camere da letto ed un servizio igienico. Un lungo balcone perimetra su due lati contigui il primo piano del fabbricato. Il secondo ed ultimo livello è costituito da un ampio locale di sgombero, un piccolo servizio igienico ed una terrazza a cielo aperto che affaccia su Via Vittorio Emanuele.

Il piano terra è interamente caratterizzato da una pavimentazione del tipo gres porcellanato formato 60x60 cm di colore nero. La scala interna vede alternare pedate in lastre di pietra bianca e pedate in mattonelle di gres porcellanato effetto pietra. Il primo piano è caratterizzato da una pavimentazione del tipo gres porcellanato formato 30x60 cm di colore grigio. Il servizio igienico, in particolare, è caratterizzato da pavimentazione in gres di piccolo formato e rivestimenti a parete di colore grigio alternati a fasce mosaicate di colore viola. Tutte le pareti del servizio igienico risultano rivestite fino ad un'altezza di circa 1.80 m. Il secondo piano è caratterizzato da pavimentazione in laminato effetto legno all'interno del locale di sgombero e del tipo cementizio in terrazza.

Le porte interne sono del tipo tamburato con strato di rivestimento laminato. Gli infissi esterni sono in alluminio, privi di taglio termico con serrande esterne in plastica. Le pareti interne sono intonacate a civile. Esse sono tinteggiate a tinte miste e molte di queste sono caratterizzate da effetti di tipo decorativo.

L'immobile non dispone di allaccio al gas metano, pertanto si provvede alla cottura dei cibi e all'acqua calda sanitaria tramite scaldabagno a gas posto nel balcone del primo piano, la cui bombola è posta al di sotto. Il riscaldamento avviene tramite stufa a pellet posta al piano terra, collegata alle piastre radianti del primo piano. Il secondo piano è totalmente privo di riscaldamento. Al primo piano è posto uno split per il raffrescamento ambientale in corridoio, in modo che l'aria fresca possa distribuirsi fra le camere. L'immobile si presenta regolarmente allacciato alle utenze idrica e fognaria comunale.

L'immobile, nonostante le recenti pratiche urbanistiche portate a completamento, si presenta di fatto in corso di ristrutturazione, ovvero non completo. Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile è di qualità mediocre. Alcune parti si presentano in migliori condizioni grazie alla recente ristrutturazione e al placcaggio completo di tutte le superfici perimetrali tramite controfodere interne in cartongesso atte a occultare le pareti perimetrali degradate. Altre parti mostrano invece notevoli problemi di conservazione e umidità, comprese le facciate esterne del fabbricato.

Di seguito un dettagliato rilievo fotografico descrittivo di quanto sopra descritto:



Vista del fabbricato ad angolo tra Via Vittorio Emanuele e Via Scianna



Vista del fabbricato su Via Scianna



Vista del fabbricato su Via Vittorio Emanuele



Vista della Via Vittorio Emanuele





Vista dell'ingresso





Vista della cucina



Vista del corpo scala



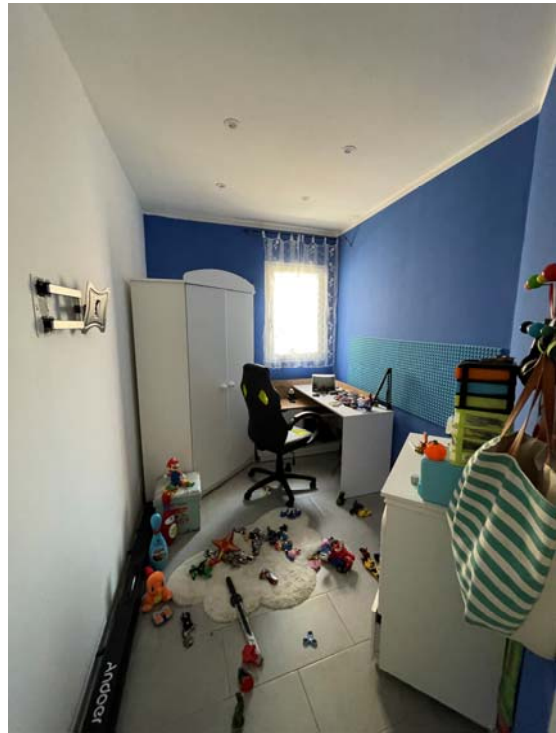
Vista del disimpegno



Vista del corpo scala



Vista della camera da letto L 03



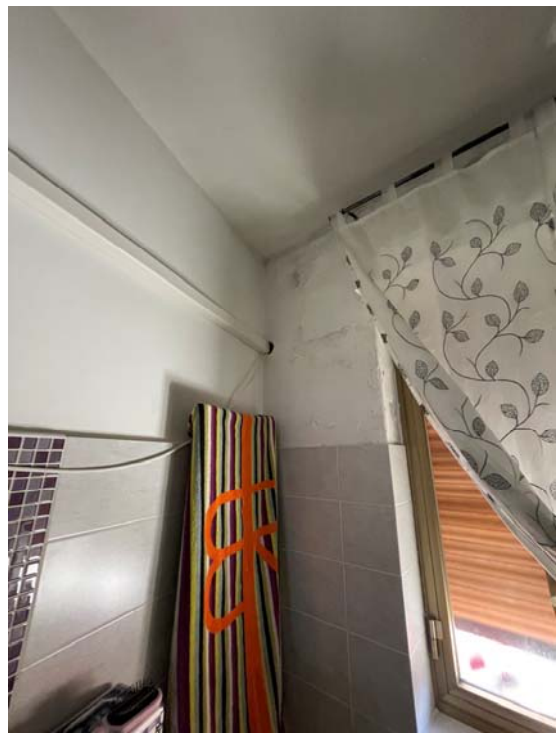
Vista della camera da letto L 02



Vista della camera da letto L 01



Vista del servizio igienico



Umidità interna al servizio igienico



Vista del locale di sgombero



Vista del locale di sgombero con accesso al servizio igienico



Vista del servizio igienico



Vista del servizio igienico



Vista della terrazza



Vista della terrazza

## STIMA DELL'IMMOBILE

### 1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come definita dalla Norma UNI EN 15733/2011, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporta pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

<i>AMBIENTE</i>	<i>SUP. LORDA MQ</i>	<i>COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)</i>	<i>SUP. COMMERCIALE MQ</i>
<b>Piano Terra</b>			
<b>Ingresso</b>	6,16	100%	6,16
<b>Salotto</b>	27,97	100%	27,97

Cucina	14,75	100%	14,75
Ripostiglio	4,37	100%	4,37
Corpo Scala	1,52	100%	1,52
<b>Piano Primo</b>			
Corpo Scala	4,40	100%	4,40
Disimpegno	6,11	100%	6,11
Letto 01	19,27	100%	19,27
Letto 02	8,74	100%	8,74
Letto 03	9,70	100%	9,70
Wc	6,59	100%	6,59
Balcone	11,39	25%	2,85
Disimpegno	10,80	100%	10,80
Balcone	12,30	35%	4,30
<b>Piano Secondo</b>			
Corpo Scala	3,90	100%	3,90
Wc	3,43	100%	3,43
Locale di Sgombero	30,37	15%	4,55
Terrazza	17,08	25%	4,27
Balcone	11,39	25%	2,85

<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sc = 146,53 mq</b>
--------------------------------------	-----------------------

## 2. Valore di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a tre criteri di stima:

- **Stima sintetica comparativa in base a parametri economici;**
- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

### Stima sintetica comparativa in base a parametri economici

Dalla visura catastale si ricava una rendita catastale pari a € 561,65, che rivalutata del 5% e moltiplicata per il fattore corrispondente alla categoria di appartenenza (categoria A/3) consente di ottenere il seguente reddito imponibile:

$$€ 561,65 + 5\% = € 589,73 \times 110 \text{ (fattore moltiplicativo)} = € 64.870,30$$

Per un totale di **V1 = € 64.870,30**

### Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Melilli, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, confrontati i dati ottenuti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Melilli (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare) e quelli delle agenzie immobiliari del posto, un valore di mercato a metro quadrato di superficie compreso tra € 430,00 ed € 620,00.



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: MELILLI

Fascia/zona: Centrale/VIE IBLA--MATTEOTTI-TRIESTE-CAPPUCCINI-D'AZEGLIO-ROMA-RUDINI-REG. MA RGHHERITA-PZZA UMBERTO-COMPRENDE LA EX FASCIA C1

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	800	L	2	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	430	620	L	1,4	2,1	L
Box	NORMALE	390	570	L	1,4	2,1	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare)



In particolare per la stima dell'immobile in oggetto si tiene conto, oltre che della superficie, dell'anno di costruzione dell'immobile, del suo stato manutentivo complessivo, della sua posizione, delle caratteristiche di accessibilità, rispetto ai quali si ritiene opportuno un prezzo pari a € 450,00/mq.

$$V2 = € 450,00 \times 146,53 \text{ mq di Sc} = \mathbf{€ 65.938,50}$$

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

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti ordinari, detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione  $Vcr = (R - S)/T$ , dove

**R:** reddito lordo medio annuo

**S:** spese medie annue

**T:** tasso di capitalizzazione applicato

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Melilli - e quelli delle agenzie immobiliari del posto, che individua tra 1,40 €/mq e 2,10 €/mq il valore locativo per abitazioni nella zona in cui ricade l'immobile, il canone mensile lordo per l'immobile in esame si ritiene pari a € 1,40 x 146,53 mq = 205,14 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 2.461,68. Considerando che gli oneri imputabili al soggetto proprietario (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$€ 2.461,68 - (15\% \text{ di } R) = € 2.092,43$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 3%

$$V3 = € 2.092,43 / 0.03 = \mathbf{€ 69.747,67}$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:

$$V = (V1 + V2 + V3)/3 \text{ quindi } V = (\text{€ } 64.870,30 + \text{€ } 65.938,50 + \text{€ } 69.747,67)/3 = \text{€ } 66.852,16$$

### CONCLUSIONI

**In conclusione il valore di mercato del bene oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:**

$$\underline{\underline{V = \text{€ } 66.800}}$$

La perizia oggetto della presente relazione è stata condotta dal sottoscritto CTU nella piena imparzialità. Con essa il sottoscritto CTU Arch. Alberto Reale ritiene di avere soddisfatto il compito affidato dalla S.V.Ill.ma e rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

**ELENCO ALLEGATI A MARGINE DELLA PRESENTE RELAZIONE**

- *Allegato 01*: Decreto di nomina CTU e giuramento
- *Allegato 02*: Indagine catastale
- *Allegato 03*: Ispezione ipotecaria
- *Allegato 04*: Indagine anagrafica
- *Allegato 05*: Indagine urbanistica
- *Allegato 06*: Comunicazione primo sopralluogo peritale
- *Allegato 07*: Comunicazione secondo sopralluogo peritale
- *Allegato 08*: Verbale secondo sopralluogo e trasmissione alle parti costituite
- *Allegato 09*: Visura nell'Archivio Elettronico Catasto Fabbricati
- *Allegato 10*: Rilievo metrico dell'immobile

Siracusa, 10 agosto 2022

**Il Consulente Tecnico D'Ufficio**

