

**TRIBUNALE DI SIRACUSA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

*Esecuzione n.:* **140/2019**

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

*contro:* [REDACTED] domiciliato presso [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] deceduta in [REDACTED] il [REDACTED] e per  
essa al curatore dell'eredità giacente, Avv **Leone  
Laura**, con studio in Siracusa viale Teocrito n. 112

*promossa da:* [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] via  
[REDACTED]  
[REDACTED] con sede legale in [REDACTED] n. [REDACTED]  
[REDACTED]

PREMESSA

La sottoscritta dott. Ing. **Lentini Silvia** nata a [REDACTED] il [REDACTED] e residente nella [REDACTED]  
[REDACTED] esercente nella provincia di Siracusa iscritta all'albo  
degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al N. **1858 sez. A**, in data **17.12.2015**, veniva nominata  
dal **Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera C.T.U.** per la stima dei beni immobili pignorati  
ai **Sig.ri [REDACTED]**, procedimento n° **140/2019** promosso dalla [REDACTED]

In presenza del funzionario di Cancelleria, il **03/02/2020**, la scrivente ha prestato il giuramento di  
rito e ha dichiarato di accettare l'incarico. Qui di seguito la sottoscritta redige in memoria le  
proprie osservazioni, con riferimento ai quesiti peritali posti dal G.E.

**LOTTO A : Appartamento al secondo piano sito in via Giovanni Lavaggi n. 105 - 96011 Augusta (SR) distinto al N.C.E.U. al foglio 91 p.lla 3156 sub 3**

**quesito I)**

L'immobile oggetto del pignoramento, identificato come "**LOTTO A**", riguarda un appartamento al secondo piano di una palazzina condominiale composta da 7 unità abitative distribuite su quattro piani.

L'immobile si trova nel comune di Augusta in via Giovanni Lavaggi n. 105 in zona semicentrale e popolare. Tale immobile è distinto al N.c.f. al foglio 91 p.la 3156 sub 3, confinante a nord con proprietà ████████, ad ovest con via G. Lavaggi, a sud con proprietà ████████ e ad est con altra proprietà. Il lotto su cui insiste la costruzione ha una forma rettangolare stretta e allungata di dimensioni pari a circa 5,60 m x 28,50 m per un'area complessiva di circa 160 mq di cui fabbricata pari a circa 153 mq.

Il lotto "**A**" oggetto della presente risulta essere censito al N.c.f. così come di seguito indicato:

Foglio:	<b>91 del comune di Augusta</b>
Particella:	<b>3156</b>
Sub:	<b>3</b>
Zona censuaria:	<b>1</b>
Categoria:	<b>A/3</b>
Classe:	<b>2</b>
Consistenza:	<b>6,5 vani</b>
Superficie catastale:	<b>totale 146 mq, totale escluse aree scoperte 144 mq</b>
Rendita	<b>€ 369,27</b>

Le coordinate geografiche dell'immobile (WGS84) sono le seguenti:

Latitudine: 37°14'22"  
Longitudine: 15°13'15"

**Quesito II)**

Esternamente l'edificio nel suo complesso risulta essere rifinito in ogni sua parte, ma necessita di opere di manutenzione per ripristinare i balconi e le parti ammalorate della struttura portante in c.a.o. soprattutto nelle zone angolari dell'edificio. Il portone di ingresso condominiale posto sulla via G. Lavaggi n. 105 è in legno dal quale si accede, tramite un lungo corridoio, alle scale condominiali, rivestite in marmo tipo botticino e ringhiera in ferro. Il condominio è privo di ascensore. La costruzione è orientata in lunghezza da Ovest verso Est.

Il portone di ingresso all'appartamento al secondo piano di cui in oggetto è in legno non blindato. Entrando si accede ad un disimpegno che divide l'appartamento in due parti, entrando a destra troviamo la cucina, la lavanderia, il doppio servizio ed un'ampia stanza. Tali camere sono tutte provviste di finestre e dalla cucina si accede ad un piccolo balcone con affaccio verso Nord. Entrando dall'ingresso e andando sulla sinistra invece si apre un lungo corridoio su cui si affacciano due camere, un ripostiglio e un bagno, tutte con finestre che danno su una chiostrina, mentre in

fondo al corridoio vi è una terza ampia camera con balcone ed affaccio sulla via Lavaggi. La pavimentazione è uguale in tutti gli ambienti in graniglia di marmo, escluso la cucina e il bagno principale. Il bagno principale è dotato di rivestimento fino ad un'altezza di 2 metri completo di tutti i sanitari con doccia.

Gli infissi esterni sono di buone condizioni in alluminio anodizzato di colore bianco e vetrocamera, sostituite nell'anno 2009 tranne che gli infissi della lavanderia e del doppio servizio che sono ancora da sostituire. Esternamente i sistemi oscuranti sono misti alcuni con persiane in alluminio ed altri con avvolgibili in PVC. Gli infissi interni non sono stati mai sostituiti, alcuni mancano altri sono in legno e vetro. La parte Ovest della casa è stata ritinteggiata, mentre la parte Est non è stata completata, inoltre l'ultima camera ad Est dell'abitazione presenta evidenti problemi di infiltrazioni, vanno eseguiti lavori di risanamento delle strutture intelaiate di c.a. per ricostruzione della malta copriferro con malta tixotropica previa asportazione della ruggine dall'armature e successivo trattamento con malta passivante, anche per una parte del solaio come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata.

L'impianto elettrico sotto traccia è fatto ma bisogna edeguarlo secondo la normativa vigente, pertanto attualmente non è funzionante. L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto cittadino. Le acque reflue sono allontanate tramite innesto alla rete fognaria comunale.

Il condominio esternamente necessita di lavori di manutenzione straordinaria soprattutto per quel che riguarda gli aggetti dei balconi, le zone d'angolo del fabbricato e la parte strutturale in c.a.o.

Nel P.R.G. del comune di Augusta l'immobile ricade in zona B2 (Marcon) "comprendono i rioni Borgata-Stazione, Dogali e Corso croce, con densità edilizia fondiaria massima mc/mq 6 per nuove costruzioni su aree libere, e di mc/mq 5 per demolizioni e ricostruzioni di singoli edifici.

L'immobile si trova in zona semicentrale, popolare e molto trafficata e frequentata. Nel raggio di 100 metri si trovano molte attività commerciali, ma anche scuole, chiese, farmacie e banche; non è servita da mezzi pubblici urbani come tutto il resto del paese.

### **quesito III)**

In data 18/02/2020, a seguito dell'invio delle raccomandate A/R inviate dal custode, si procedeva all'accesso forzoso dell'immobile in quanto l'appartamento risulta essere disabitato da molti anni dato che dei due proprietari, uno è deceduto e l'altro attualmente risiede presso [REDACTED].

In tale occasione è stato accertato che l'immobile risulta essere libero sia dai proprietari che da eventuali affittuari.

Alla presenza del custode avv. Valeria Macca, del curatore dell'eredità giacente di [REDACTED] avv. Laura Leone e del fabbro, il CTU eseguiva una serie di misurazioni di confronto con la documentazione planimetrica in suo possesso ed effettuava una serie di fotografie sia interne che esterne all'immobile.

#### quesito IV)

Sull'unità immobiliare oggetto della presente, dalla documentazione in atti, sono state rinvenute le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 2834/756 del 06/02/2009** nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto notarile pubblico del 02/02/2009 di cui al rogito del notaio Giambattista Coltraro di Augusta, rep. 3051/2121 **a favore di** [REDACTED] e [REDACTED] con sede in [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], domicilio eletto in [REDACTED] via [REDACTED] **contro** [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. - in regime di separazione dei beni, in qualità di debitore ipotecario e [REDACTED] nata a [REDACTED] il 1 [REDACTED], cod. fisc. -, in qualità di terza datrice di ipoteca Capitale € 80.000,00 ipoteca € 160.000,00 durata anni 25.
- **Pignoramento del 23/04/2019 rep. 1666** notificato dal funzionario Unep presso il Tribunale di Siracusa trascritto il **12/06/2019** ai n.ri **10178/8015** contro il sig. [REDACTED] **CODICE FISCALE** e la si.ra [REDACTED] **CODICE FISCALE** (deceduta) a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED]

Il bene in oggetto distinto in Catasto al foglio 91 p.la 3156 sub 3 del comune di Augusta (SR) come risultante dalla documentazione in atti, ha la seguente provenienza:

Agli esecutati OMISSIS in regime di separazione dei beni e OMISSIS, l'immobile è pervenuto da acquisto fattone con atto del 02/02/2009, notaio Giambattista Coltraro di [REDACTED] rep. 3050/2120, trascritto in data 06/02/2009 ai nn. 2833/1820, da potere di [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale -; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale - e [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale -.

A [REDACTED] l'immobile era pervenuto:

- Per la quota di 4/30 ciascuna in dipendenza della successione testamentaria a [REDACTED] nata ad [REDACTED], codice fiscale - e deceduta il [REDACTED] dichiarazione registrata in [REDACTED] in data [REDACTED] rep. 144/136, trascritta in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]
- A [REDACTED] per 15/30, per averlo ricevuto in donazione fattane con atto del 19/04/1990, notaio Egidio Santangelo di [REDACTED] trascritto in data 04/05/1990 ai nn. 7939/6268, da potere di [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale -, la quale si riservava l'usufrutto; N.B. [REDACTED] è deceduta in data [REDACTED]
- A [REDACTED] per 3/30, per acquisto fattone (all'epoca nubile) con atto del 07/08/1990, notaio Egidio Santangelo di Augusta, trascritto in data 25/08/1990 ai

nn. 14493/11486, da potere di [REDACTED] ata ad [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale -.

#### quesito V)

Dall'anno 2009 in poi non è stata pagata alcuna rata relativa al condominio pertanto negli anni si è accumulato un debito pari a € 750,25 così ripartiti:

- Bollette ENEL non pagate dal 04/2009 al 04/2018	€ 280,48
- Spese 2018 (ENEL, Amministratore, cancelleria, pulizia scala, sostituzioni e riparazioni varie) dal mese 06/2018 al 12/2018	€ 240,67
- Spese 2019 (ENEL, Amministratore, cancelleria, pulizia scala, sostituzioni e riparazioni varie) dal mese 01/2019 al 12/2019	€ 229,10
TOTALE (somma spese 2018 + 2019)	<b>€ 469,77</b>

In media le spese condominiali ordinarie si aggirano intorno a € 230,00.

L'immobile già da tempo sarebbe dovuto essere soggetto a lavori di manutenzione straordinaria, le spese per tali lavori non sono mai state deliberate, l'amministratore di condominio ha richiesto alcuni preventivi per i lavori suddetti che non ha ancora ricevuto.

#### quesito VI)

L'unità immobiliare oggetto della presente è stata edificata in virtù di regolare **Concessione Edilizia N. 43/1962**. Inoltre l'immobile è provvisto di Certificato di Agibilità rilasciato dal comune di Augusta in data 03/10/1963.

L'immobile oggetto della presente non è abitato dall'anno 2009, è regolarmente allacciato alla pubblica fognatura ed al pubblico acquedotto, oltre ad essere dotato di un regolare contatore per la fornitura dell'energia elettrica anche se internamente l'impianto elettrico è da ripristinare.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Augusta prevede che l'immobile in questione individuato catastalmente al foglio 91 p.lla 3156 sub 3 ricade in **Zona B2 Marcon** con densità edilizia fondiaria massima mc/mq 5.

Alla data del sopralluogo si può attestare una completa conformità con il progetto in concessione e con la planimetria catastale.

#### quesito VII)

L'appartamento è urbanisticamente regolare

#### quesito VIII)

L'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta e allegato alla presente certifica che l'unità immobiliare oggetto della presente perizia ricade in **classe F**.

**quesito IX)**

Il fabbricato, così come accertato dalla documentazione acquisita, ha struttura portante in c.a. tamponata con muratura di blocchi in laterizio per uno spessore di 30 cm e solai latero-cementizi gettati in opera; le fondazioni sono anch'esse in c.a. del tipo continuo a travi rovesce formanti un reticolo chiuso. L'immobile oggetto della presente occupa il piano secondo di un fabbricato costituito da cinque piani fuori terra più un lastrico solare calpestabile rifinito con pavimentazione in marmette pressate di graniglia di marmo e cemento.

L'altezza netta dell'appartamento è di 3,00 m.

L'appartamento più precisamente ha:

una superficie lorda pari a: mq 144 mq esclusi i balconi;

destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff.	Sup. commerciale	esposizione
ingresso	3,63		1		E
cucina	11,34		1		N
lavanderia	6,24		1		N
Doppio servizio	2,40		1		N
disimpegno	4,00		1		-
camera	21,06		1		O
camera	11,74		1		O
bagno	3,60		1		S
corridoio	10,90		1		-
camera	16,75		1		E
camera	19,08		1		O
ripostiglio	0,96		1		
balconi	5,90	5,90	30%	1,77	
<b>TOTALE</b>	<b>111,70</b>	<b>144,50</b>		<b>146,27</b> (144,5+1,77)	

Tabella 1: calcolo delle superfici relative all'immobile

L'impianto elettrico sotto traccia è fatto ma bisogna edeguarlo secondo la normativa vigente, pertanto attualmente non è funzionante. L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto cittadino. Le acque reflue sono allontanate tramite innesto alla rete fognaria comunale.

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento/raffrescamento, è fornito di solo scaldacqua ad accumulo elettrico da 80 litri posto nel ripostiglio.

Per rifinire l'appartamento sono necessarie alcune spese per i seguenti lavori:

1. (completamento impianto elettrico, risanamento camera lato est, sistemazione doppio servizio, ritinteggiatura zona est dall'ingresso e sostituzione infisso nella lavanderia e doppio servizio.

A corpo il costo per tali lavori somma a circa **€ 3.500,00.**

2. Sono da considerare anche i lavori di manutenzione straordinaria del condominio nel suo complesso per quanto riguarda la parte esterna del fabbricato comprensivo di lavori di risanamento delle strutture intelaiate in c.a. in particolare in tutte le zone d'angolo, di tutti i balconi ed una ritinteggiatura completa. Considerando l'agevolazione Superbonus 110% col Decreto Rilancio, non si ritiene di dover decurtare dal valore finale dell'immobile anche le spese di manutenzione del condominio che potrebbero essere integrate con ulteriori lavori di efficientamento energetico.

## VALORE DELL'IMMOBILE

### LOTTO A

La valutazione dell'immobile verrà eseguita in base ai seguenti criteri di stima:

1. *Stima per capitalizzazione dei redditi*
2. *Stima sintetica in base al valore del libero mercato*

Si assumerà come risultato effettivo di stima il valore corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti:

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

In base al mercato dei fitti di immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente, sia dimensionali che logistici, si determina il reddito annuo lordo. Tale valore deve però essere decurtato di una percentuale poiché esistono delle spese (manutenzione ordinaria, sfitti ed inesigibilità, tasse e tributi).

Il reddito netto viene poi capitalizzato con un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento e all'andamento del mercato monetario.

Pertanto, avvalendomi di:

- informazioni reperite presso alcune agenzie immobiliari
- informazioni derivanti dalla professione da me esercitata
- consultazione del (O.M.I.) Il semestre 2019 del comune di Augusta (Zona C2/semicentrale/vie Lavaggi – Rossini – Saline – Barberino – Sicilia, comprende la ex fascia semicentrale C1)

Pertanto si stima che il valore locativo dell'immobile ammonta a **€ 450,00** mensili. Si stima inoltre una percentuale pari al 15% per le decurtazioni dovute alle spese, mentre il saggio di capitalizzazione che si ritiene di adottare è del 3,5%.

Reddito lordo annuo:	$€450,00 \times 12 = € 5.400,00$
Decurtazioni:	$0.15 \times € 5.400,00 = € 810,00$
Reddito netto annuo:	$€ 5.400,00 - € 810,00 = € 4.080,00$
Valore per Capitalizzazione del reddito netto:	$€ 4.590,00 \times (100/3,5) = € 131.142,00$

### **Stima sintetica in base al valore del libero mercato**

In questo caso, dovendo determinare il valore del libero mercato, secondo le indicazioni di Estimo, bisogna prendere come riferimento immobili simili soprattutto in ordine alla loro localizzazione visto che il mercato immobiliare di Augusta risulta essere abbastanza influenzato dalle zone in cui si opera.

Pertanto, avvalendomi di:

- informazioni reperite presso alcune agenzie immobiliari
- informazioni derivanti dalla professione da me esercitata
- consultazione del (O.M.I.) Il semestre 2019 del comune di Augusta (Zona C2/semicentrale/vie Lavaggi – Rossini – Saline – Barberino – Sicilia, comprende la ex fascia semicentrale C1)

Utilizzando come parametro tecnico il prezzo netto al m<sup>2</sup> ho stabilito quanto segue:

€ 730,00/m<sup>2</sup>

Pertanto, considerando la superficie attuale commerciale dell'immobile in questione si ha:

€ 730,00 x 146 m<sup>2</sup> = € **106.580,00**

Concludendo con la media aritmetica dei risultati ottenuti si stabilisce quanto segue:

$(€ 131.142,00 + € 106.580,00) / 2 = € 118.861,00$

A questo vanno sottratti i costi per spese di completamento interno e spese condominiali arretrate per un costo complessivo che ammonta a € **3.969,77**

€ 118.861,00 - € 3.969,77 = € **114.891,23**

**IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA: € 115.000,00**

**(euro centoquindicimila/00) arrotondato**

Portopalo di C. P. 04/10/2020

IL CTU

(Lentini Silvia)

  




## **ALLEGATI AL LOTTO A**

- verbale di sopralluogo
- visura catastale
- visura storica catastale
- planimetria catastale
- estratto di mappa
- copia Pratica Edilizia N. 43/1962 e allegati grafici
- copia Certificato di Agibilità
- Attestato di Prestazione Energetica
- copia certificazione ipo-catastale
- Documentazione fotografica (foto esterne + foto interne)
- Spese condominiali insolute anno 2018-2019