

TRIBUNALE DI SIRACUSA – ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N. 266/2023

GIUDICE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA

Cred. procedente: [REDACTED]

Rappresentata da: Avv.ssa Oriana ORTISI

Debitrice: [REDACTED]

Custode dell'imm.: Avv.ssa Giovanna PIZZO

C.T.U. incaricato: Arch. Alessandro MAURO

Siracusa, 08.04.2024

Arch. Alessandro MAURO



INDICE

1 | Premessa

- 1.1 Nomina del C.T.U.
- 1.2 Inizio delle operazioni peritali
- 1.3 Individuazione dei lotti di vendita

2 | Relazione di Stima del *Lotto unico*

- 2.1 Identificazione del bene pignorato
- 2.2 Descrizione analitica del bene pignorato
- 2.3 Stato di possesso del bene pignorato
- 2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato
- 2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico
- 2.6 Stima del bene pignorato
- 2.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

3 | Disegni e immagini

disegno 1, *Lotto unico*, planimetria generale con individuazione dell'immobile

disegno 2, *Lotto unico*, pianta dell'appartamento

immagini 1/4, *Lotto unico*

4 | Allegati

4.1 Decreto di nomina dell'esperto stimatore del 28.12.2023

4.2 Visura storica per immobile relativa al Foglio 32, Particella 535, Subalterno 25, Comune di Siracusa (29.01.2024)

4.3 Planimetria catastale relativa al Foglio 32, Particella 535, Subalterno 25, Comune di Siracusa (29.01.2024)



4.4 Estratto di mappa relativa al Foglio 32, Particella 535, Comune di Siracusa (29.01.2024)

4.5 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 32, Particella 535, Subalterno 25, Comune di Siracusa

4.6 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione

4.7 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione

4.8 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione

4.9 Concessione Edilizia n.681, del 10.07.1984, rilasciata alla società INGG. G. & G. CAPODICASA S.N.C.

4.10 Variante del 05.11.1985, alla Concessione Edilizia n.681 del 10.07.1984, rilasciata alla società INGG. G. & G. CAPODICASA S.N.C.

4.11 Variante del 11.04.1989, alla Concessione Edilizia n.681 del 10.07.1984, rilasciata alla società INGG. G. & G. CAPODICASA S.N.C.

4.12 Attestazione di Prestazione Energetica dell'appartamento oggetto di perizia

4.13 Testo della p.e.c. inviata il 05.04.2024 dall'amministratrice condominiale p.t., geom. Lucia MICCIULLA



1 | Premessa

1.1 Nomina del C.T.U.

Con provvedimento del 28.12.2023, la Giudice, dott.ssa Concita CULTRERA, nominava lo scrivente, architetto Alessandro MAURO (iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa con il numero 838, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa) C.T.U. del procedimento n.266/2023 (Allegato 4.1).

In data 06.01.2024 l'Esperto stimatore depositava telematicamente il giuramento e accettava l'incarico assegnatogli.

Il sottoscritto esperto ha fatto richiesta, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa e presso l'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa, o altri uffici contattati, di documenti relativi all'immobile oggetto di procedura. In dettaglio:

- Visura storica per immobile, estratto di mappa, e planimetria catastale relativi all'immobile oggetto di questa procedura, rilasciati dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegati 4.2/4.4).
- Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 32, Particella 535, Subalterno 25, del Comune di Siracusa, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.5).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.9718, Registro particolare n.4878 del 04.04.2006), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.6).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.9719, Registro particolare n.3660 del 04.04.2006), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.7).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.6519, Registro particolare n.4738 del 11.05.2017), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.8).
- Concessione Edilizia n.681, del 10.07.1984, rilasciata alla società INGG. G. & G. CAPODICASA S.N.C. (Allegato 4.9).
- Variante del 05.11.1985, alla Concessione Edilizia n.681 del 10.07.1984, rilasciata alla società INGG. G. & G. CAPODICASA S.N.C. (Allegato 4.10).
- Variante del 11.04.1989, alla Concessione Edilizia n.681 del 10.07.1984, rilasciata alla società INGG. G. & G. CAPODICASA S.N.C. (Allegato 4.11).



1.2 Inizio delle operazioni peritali

In accordo con la Custode degli immobili pignorati, è stata fissata la data per l'inizio delle operazioni peritali per giorno 31.01.2024. Il giorno accordato è stato effettuato il sopralluogo, assieme alla custode degli immobili, avv.ssa Giovanna PIZZO, alla creditrice procedente, [REDACTED] e al proprio legale, avv.ssa Oriana ORTISI.

1.3 Individuazione dei lotti di vendita

Il sottoscritto Esperto stimatore ha individuato un unico lotto di vendita:

Lotto unico:

– Abitazione in appartamento, Vicolo II a Via Grotta Santa, 38, scala A, piano 2°, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 535, Subalterno 25, Comune di Siracusa.



2 | Relazione di Stima del *Lotto unico*

2.1 Identificazione del bene pignorato

Il bene pignorato è un appartamento, collocato all'interno di un edificio condominiale di cinque elevazioni (piano terra più quattro piani) sito a Siracusa, in Vicolo II a Via Grotta Santa, 38/A (disegno 1, foto 1-2), nella zona Nord della città.

L'edificio è classificato dal P.R.G. come zona B3.2 «tessuto edificato denso», e la sua edificazione è avvenuta alla fine degli anni ottanta del Novecento.

Alla data del 29.01.2024, giorno in cui sono state effettuate le visure storiche dell'immobile, l'appartamento risultava censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 535, Subalterno 25, del Comune di Siracusa; appartenente alla categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), Classe 3, Consistenza 3,5 vani, per una Rendita di 325,37 euro (Allegato 4.2, 4.3, 4.4).

Le coordinate G.P.S. sono: latitudine = 37,085; longitudine = 15,296

2.2 Descrizione analitica del bene pignorato

Com'è possibile verificare dal disegno e dalle immagini allegate, l'appartamento, collocato al secondo piano dell'edificio (foto 2), è composto da due vani, un soggiorno-cucina e un bagno (disegno 2). Varcando la porta d'ingresso si entra sull'ambiente unico soggiorno-cucina (A1|soggiorno-cucina), ampio quasi 10 m² e dotato di una portafinestra che consente l'accesso all'unico balcone dell'appartamento (foto 3-4).

Un breve corridoio (A2|corridoio) consente l'accesso alle altre tre stanze dell'appartamento (foto 5).

La prima stanza è una camera da letto, anche se non possiede le dimensioni minime imposte dalle normative (A3|camera), di appena 6 m², dotata di una portafinestra che consente l'accesso al balcone (foto 6).

Di fianco è collocata la seconda camera (A4|camera), ampia 11,70 m² e dotata di una finestra (foto 7).

L'ultima stanza è un bagno (A5|bagno), di 3,73 m², dotato di lavabo incassato in un mobile, doccia, bidet, vaso igienico e di una finestra (foto 8).

L'appartamento è inoltre, come detto, dotato di un balcone (A6|balcone), ampio 7,50 m² (foto 9).

L'appartamento è, complessivamente, in buono stato di conservazione. Tutte le stanze sono pavimentate con piastrelle di gres, compreso il bagno, parzialmente piastrellato



anche nelle pareti. Le porte interne hanno una finitura a effetto legno, marrone scuro, mentre gli infissi sono di alluminio anodizzato con vetro singolo, e la porta d'ingresso è blindata.

Il bene è attualmente allacciato alla rete elettrica e idrica, non presenta impianti per il riscaldamento o il raffrescamento degli ambienti, né sistemi per la produzione di acqua calda sanitaria.

2.3 Stato di possesso del bene pignorato

Il bene in oggetto risulta alla data odierna intestato a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno. Gli attuali proprietari sono entrati in possesso del bene a seguito di un Atto di successione, per causa di morte del signor [REDACTED], atto amministrativo del 07.06.2016 (Repertorio 1268/9990/16), registrato il 11.05.2017 ai numeri: 6519 (registro generale) e 4738 (registro particolare) (Allegato 4.8).

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Oggetto:

Abitazione in appartamento, Vicolo II a Via Grotta Santa, 38, scala A, piano 2°, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 535, Subalterno 25, Comune di Siracusa.

Il precedente proprietario, il signor [REDACTED], era entrato in possesso dell'appartamento a seguito di un Atto di Compravendita, formalizzato nello studio del Notaio Emanuele PENSAVALLE di Siracusa, il 30.03.2006 (Repertorio 81875/9113), registrato il 04.04.2006 ai numeri: 9718 (registro generale) e 4878 (registro particolare) (Allegato 4.6).

A favore:

[REDACTED]



Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

Oggetto:

Abitazione in appartamento, Vicolo II a Via Grotta Santa, 38, scala A, piano 2°, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 535, Subalterno 25, Comune di Siracusa.

2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

Dalle ispezioni ipotecarie si rileva, per il locale oggetto di pignoramento (Allegato 4.5), relativamente all'ultimo ventennio, l'esistenza di una formalità pregiudizievole, ad eccezione, naturalmente, di quelle che hanno dato origine al presente pignoramento. Si tratta di una ipoteca volontaria, a garanzia del mutuo per l'acquisto del bene in oggetto, formalizzato nello studio del Notaio Emanuele PENSAVALLE di Siracusa il 30.03.2006 (Repertorio 81876/9114).

ISCRIZIONE del 04.04.2006 (Registro Particolare 3660, Registro Generale 9719).
Notaio Emanuele PENSAVALLE, Repertorio 81876/9114.

IPOTECA VOLONTARIA.

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Oggetto:

Abitazione in appartamento, Vicolo II a Via Grotta Santa, 38, scala A, piano 2°, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 535, Subalterno 25, Comune di Siracusa.

Sono poi presenti due formalità non pregiudizievoli; si tratta dell'Atto di Compravendita che ha consentito al signor [REDACTED] l'acquisto dell'appartamento in oggetto (Allegato 4.6), e dell'Atto di successione per causa di morte con il quale gli attuali proprietari sono entrati in possesso del bene (Allegato 4.8). Entrambi gli atti sono già stati descritti al paragrafo precedente.



2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico

L'edificio, all'interno del quale è collocato il bene oggetto di pignoramento immobiliare, è stato costruito a seguito della Concessione Edilizia n.681 del 10.07.1984, rilasciata alla società INGG. G. & G. CAPODICASA S.N.C. (Allegato 4.9), e delle varianti alla Concessione Edilizia del 05.11.1985 (Allegato 4.10) e del 11.04.1989 (Allegato 4.11).

L'appartamento è stato dunque realizzato a seguito di regolare permesso e, nella distribuzione interna, si presenta invariato rispetto ai progetti approvati, in particolare rispetto alla Variante del 05.11.1985. Confrontando attentamente la pianta dello stato di fatto (disegno 2) e le fotografie allegate, con quella approvata con la Variante del 05.11.1985 (Allegato 4.10), però, è possibile notare che la camera denominata nei disegni allegati A3|camera, era nel progetto approvato indicata come "cucina". È stata dunque effettuata una variazione che necessita una regolarizzazione urbanistica. Questa variazione implica che il certificato di Abitabilità, a suo tempo rilasciato – il 12.03.1986 – cessi la sua validità.

Infine, l'immobile oggetto di pignoramento non possedeva Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatta nell'occasione di questa perizia dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 4.12).

2.6 Stima del bene pignorato

Per la valutazione dell'immobile pignorato il C.T.U. si è avvalso di due metodi di stima: il *metodo analitico* (o per capitalizzazione del reddito) e il *metodo sintetico-comparativo*. Per giungere alla stima ultima del bene verrà effettuata la media fra i due risultati ottenuti.

Prima di applicare i metodi individuati è necessario calcolare la superficie commerciale del locale. Il calcolo è stato effettuato secondo le istruzioni dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici dei vani principali e accessori, e dalle pertinenze esclusive (di ornamento e accessorie). La superficie dei vani principali e accessori è pari a 44,94 m². L'appartamento presenta inoltre, come pertinenze di uso esclusivo, un balcone, della superficie di 7,50 m².

La superficie del balcone va calcolata al 30% fino a 25 mq, e al 10% la superficie eccedente; pertanto la superficie utile al fine dell'ottenimento della superficie commerciale è pari a 2,25 m².

La superficie totale commerciale sarà dunque pari a: $44,94 + 2,25 = 47,19$.



La **superficie totale commerciale** è dunque pari a **47,19 m²**.

Stima mediante metodo analitico

Questo metodo di stima è basato sulla ipotetica rendita che il bene è in grado di produrre.

La stima si ricava dall'applicazione della seguente formula: $V_m = R_n/r$.

In base alle informazioni reperite presso le agenzie immobiliari del comune di Siracusa, ai valori forniti dall'O.M.I., e a quelli forniti dal Borsino Immobiliare, il prezzo medio di locazione per immobili aventi caratteristiche tipologiche e stato di consistenza pari al bene in oggetto, e situati nella medesima zona della città, è di circa 200,00 € mensili.

Al valore individuato vanno decurtate le spese di manutenzione e gestione del bene, che vengono valutate nel 20% del valore, dunque:

$$R_n = 160 \text{ €} \times 12 \text{ mensilità} = 1.920,00 \text{ €}$$

dividendo per $r = 0,038$ si ottiene il valore analitico dell'immobile:

$$V_1 = 1.920,00/0,038 = 50.526,32 \text{ €}$$

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Questo metodo consiste nell'individuazione del costo al metro quadrato di immobili con simili caratteristiche, stato di conservazione, e area d'ubicazione. Il prezzo di mercato per l'immobile in oggetto, ottenuto consultando i valori indicati dall'O.M.I., il Borsino Immobiliare, e varie agenzie immobiliari, è stato stabilito in 950,00 €/mq.

Il valore del bene secondo tale metodo di stima è:

$$V_2 = 950,00 \text{ (€)} \times 47,19 \text{ (m}^2\text{)} = 44.830,50 \text{ €}$$

Facendo una media fra il primo e il secondo valore individuato ricaveremo la stima del bene:

$$V_{\text{immob.}} = (V_1 + V_2)/2$$

$$V_{\text{immob.}} = (50.526,32 + 44.830,50)/2 = 47.678,41 \text{ €}$$

$$V_{\text{immob.}} = \mathbf{47.678,41 \text{ €}}$$



2.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

Il bene, come specificato al paragrafo 2.5, necessita di essere regolarizzato per quel che riguarda la distribuzione interna. La regolarizzazione può avvenire, ai sensi dell'art.3, comma 5, della Legge Regionale 10 agosto 2016, n.16, presentando una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), e prevede una sanzione di 1.000 € più la parcella del tecnico per il disbrigo della documentazione necessaria. È inoltre necessario redigere una nuova planimetria catastale e una nuova S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità).

L'appartamento pignorato fa parte di un edificio nel quale è stato costituito un condominio. L'amministratrice p.t., geom. Lucia MICCIULLA, contattata dal sottoscritto esperto stimatore, ha risposto alle richieste con una p.e.c. il 05.04.2024 (Allegato 4.13).

L'importo mensile delle quote condominiali ordinarie, per l'appartamento pignorato, ammonta a 31,00 €. Il debito accumulato, relativo alle quote condominiali non pagate, è pari a 186,00 €. Inoltre, sono dovuti 1.092,00 € relativi a spese legali del Condominio. Il totale dei debiti in carico all'appartamento oggetto della presente perizia di stima è dunque pari a: 1.278,00 €.

Le spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile e il debito condominiale sono:

Sanzione per mancata comunicazione opere interne	1.000,00 €
Parcella del tecnico per regolarizzazione opere interne	600,00 €
Versamento per aggiornamento planimetria catastale	50,00 €
Parcella del tecnico per aggiornamento catastale	500,00 €
Parcella del tecnico per S.C.A.	800,00 €
Diritti di segreteria Comune di Siracusa	36,00 €
Diritti esame progetti Comune di Siracusa	120,00 €
Marca da bollo	16,00 €



Totale	<u>3.122,00 €</u>
Valore venale dell'immobile	47.678,41 €
Spese da sostenere	3.122,00 €
Valore finale del bene	44.556,41 €



3 | Disegni e immagini



4 | Allegati

