

# TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

**Esecuzione Immobiliare n. 246/2022**

promossa da:

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

**IQERA ITALIA S.p.A.**

contro:

**XXX XXX + 1**

Giudice dell' Esecuzione: Ill. ma Dott.ssa Romeo Alessia

C.T.U.: Ing. Marianna Bordonali



# TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 246/22**

**PROMOSSA DA: IQERA ITALIA S.P.A.**

**CONTRO: XXX XXX +1**

## RELAZIONE DI CONSULENZA

### TECNICA D'UFFICIO

#### PREMESSA

La sottoscritta Ing. Marianna Bordonali iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n. 1730 sez. A, nominata dall'Ill.mo Giudice Dott. ssa Romeo Alessia, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 246/22 promossa da IQERA ITALIA S.p.A. in persona del legale rappresentante p.t. rappresentata dallo studio legale Avv. Namio Francesco contro le Ditte Xxx xxx e Xxx xxx, prestando il giuramento di rito in data 21 marzo 2023. La sottoscritta CTU, ispezionati gli atti presenti nei fascicoli d'ufficio e acquisita la documentazione inerente l'immobile pignorato, ha svolto le operazioni peritali in data 30 marzo 2023 alle ore 15:30 presso l'immobile oggetto di stima, sito in Sortino (SR) in via Savoia n. 22, così come comunicato a mezzo pec dal custode Avv. Fichera Laura.

La sottoscritta ha inoltre proceduto all'acquisizione della documentazione utile per lo svolgimento dell'incarico presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e l'ufficio tecnico del comune di Sortino (SR).



Sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di sopralluogo e della documentazione acquisita presso l'Ag. del Territorio di Siracusa e l'ufficio tecnico settore urbanistica del comune di Sortino (SR) e presso alcune agenzie immobiliari si riporta quanto segue.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene pignorato è un fabbricato destinato a civile abitazione ubicato nel comune di Sortino, in provincia di Siracusa, in zona centrale e più precisamente in via Savoia n. 22, 24 e 26.

Il bene si sviluppa su tre livelli fuori terra; la struttura portante verticale è costruita con muri portanti mentre la struttura orizzontale con solai latero-cementizio; la copertura è formata da un tetto in legno ad unica falda con copertura di tegole .

Il piano terra è destinato alla zona giorno ed è composto da due vani adibiti alla cucina e al soggiorno e un bagno. Dalle scale si accede al primo piano in cui si trova la zona notte, composta da due vani con balcone e un bagno, messi in comunicazione da un disimpegno. Proseguendo, sempre dalle scale, si accede al secondo e ultimo piano formato da un disimpegno, un locale sgombro, un piccolo WC e un terrazzino.

Altre caratteristiche dell'immobile sono la pavimentazione in gres su tutti i livelli, le pareti sono intonacate e tinteggiate, allaccio alla rete idrica, elettrica e fognante e impianto di climatizzazione realizzato con pompe di calore.

L'immobile ha un unico prospetto che si affaccia su via Savoia, dotato di tre ingressi corrispondenti ai civici n. 22, 24 e 26, e si presenta in buono stato.

Nel complesso il bene ha un buono stato di manutenzione ad eccezione di qualche zona in cui l'intonaco risulta ammalorato a causa dell'umidità.

### **DATI CATASTALI**

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il cespite è censito al N.C.E.U. di Sortino (SR) al foglio di mappa 68, particella:

- 6099 CAT. A/4 CL 2 VANI 6,5 RENDITA EURO 234,99

INDIRIZZO: VIA SAVOIA N. 22 PIANO T – 1 - 2

DATI DI SUPERFICIE: TOTALE 99 MQ TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 93 MQ



L'appartamento deriva dai primitivi immobili Fg. 69 p.lla 501 ub 1, 2 e 3 giusta fusione – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni del 22/08/2007 pratica n. SR0201838;

COORDINATE GPS:

- LATITUDINE ( 37°,15778 N) LONGITUDINE ( 15°,028056 E)

### **PROPRIETARI, TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO**

Il bene in esame è di proprietà di:

- Per la quota di 1/2 della piena proprietà di Xxx xxx, nato a Sortino (SR), il 09/10/1975 CF xxxxxxxxxx;
- Per la quota di 1/2 della piena proprietà di Xxx xxx, nata a Siracusa (SR), il 29/04/1980 CF xxxxxxxxxx;

Il bene deriva da:

- Agli esecutati Xxx xxx (per la quota di 1/2) e Xxx xxx (per la quota di 1/2), l'immobile in oggetto è pervenuto da Xxx xxx nata a Pozzuoli il 09/04/1948 e da Xxx xxx nato a Sortino il 17/05/1945 giusto atto di compravendita 29/11/2007 Pubblico ufficiale Rio Sofio sede Floridia (SR) Repertorio n. 11127/5975 trascritto presso la conservatoria di Siracusa addì 07/12/2007 ai nn. 29449/18603;
- Ai suindicati Xxx xxx e Xxx xxx gli immobili riportati al catasto fabbricati Fg. 69 p.lla 501 ub 1 , 2 e 3 sono pervenuti per acquisto da xxx xxx nata a Sortino il 13/11/1943 in virtù di atto di compravendita per notar Costanza Luisa del 23/04/1996, rep. 15389, trascritto presso la Conservatoria di Siracusa addì 21/05/1996 addì nn. 7864/6413.

In merito allo stato di occupazione il bene risulta occupato dal debitore.

### **DESCRIZIONE DELLA ZONA E CONFINI**

Il cespite è ubicato nel comune di Sortino (SR), in zona centrale, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, dotata sia di infrastrutture pubbliche che private, servizi scolastici, uffici di pubblica sicurezza e servizi di uso pubblico.



L'immobile oggetto di stima è un immobile indipendente con accesso in via Savoia ai civici nn. 22, 24 e 26 con tre elevazioni fuori terra (PT, 1 e 2) senza ascensore.

Confina a Nord, a Sud e ad Ovest che con altra ditta mentre ad Est con via Savoia.

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL CESPITE**

Dalla ispezione ipotecaria del 14/02/2023, il cespite risulta gravato dalle seguenti formalità:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Siracusa il 13/02/2023 ai nn. 2792/2308 emesso dal Tribunale di Siracusa e notificato il 15/09/2022 contro Xxx xxx nato a Sortino il 09/10/1975 e Xxx xxx nata a Siracusa il 29/04/1980 a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma gravante sull'immobile in oggetto;
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Siracusa il 07/12/2007 ai nn. 29450/6945 atto notarile pubblico per notar Rio Sofio Floridia (SR) del 29/11/200, rep. 11128/5976 contro Xxx xxx nato a Sortino il 09/10/1975 e Xxx xxx nata a Siracusa il 29/04/1980 a favore Banca UCB S.p.A. con sede in Milano gravante sull'immobile in oggetto; il 25/06/199 ai nn. 8998/7286;
- Concessione edilizia trascritta presso la Conservatoria di Siracusa emesso dal Tribunale di Sortino il 26/05/1997 ai nn. 8998/7286 contro Xxx xxx nata a Pozzuoli il 09/04/1948 e da Xxx xxx nato a Sortino il 17/05/1945 a favore del comune di Sortino gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fg. 69 p.lla 501 sub 1, 2 e 3.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del comune di Sortino si è trovato quanto segue:

- Richiesta di sopraelevazione immobile sito in via Savoia (Sortino) di proprietà di Vinci Gaetano e successiva approvazione n. 91 del Reg. App. Ed. del 09/09/1954;
- Concessione per l'esecuzione di opere edilizie n. 23 anno 1997 giusta istanza presentata in data 06/12/1996 prot. 22877 da xxx xxx e Xxx xxx relativa alla sanatoria ex art. 13 della L.N. 47/85 relativa alla sopraelevazione del secondo piano del



fabbricato sito in via Savoia n. 22, 24 e 26 distinto in catasto al foglio 69 particelle 501/1-2-3;

- Detta concessione riporta la seguente prescrizione speciale: “la concessione viene rilasciata col parere favorevole della Commissione Edilizia, alle seguenti condizioni: che il locale ricavato nel sottotetto abbia caratteristiche non abitative; fatte salve le disposizioni in materia antisismica...”

### **DIFFORMITA':**

Dall'esame degli elaborati planimetrici allegati alla concessione edilizia n.23 anno 1997 e dal confronto con la planimetria catastale si evince che l'immobile non è stato oggetto di modifiche interne né risultano difformità.

### **ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE O PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è provvisto di APE caricato nel Catasto Energetico Fabbricati della Regione Siciliana. L'immobile ricade in classe energetica F.

### **SPESE DI GESTIONE**

L'immobile è un fabbricato indipendente e non sussistono spese di gestione condominiali:

### **CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

Superficie lorda coperta	94,88 mq
Superficie netta coperta	78,46 m
Altezza netta media PT	2,80 m
Altezza netta media 1P	2,95 m
Altezza netta media 2P	2,5 m
Volume	298,67 mc



Distribuzione interna delle superfici

<b>Ambienti</b> (Coefficiente correttivo pari a 1,00)	<b>Superficie netta</b> <b>in mq</b>
Cucina	9,12
Pranzo	16,08
Camera	16,42
Ripostiglio- scala	2,66
Bagno (PT+1P)	2,30
Disimpegno (PT+1P)	13,88
<b>Pertinenze</b> (Coefficiente correttivo pari a:)	<b>Superficie netta</b> <b>in mq</b>
Balcone (0,25)	1,32
Terrazzino (0,25)	2,26
Locale sgombro Disimpegno e WC (0,75)	13,51
<b>Sommano</b>	<b>77,55</b>

Quindi la superficie commerciale dell'immobile, arrotondato, è pari a:

$$S_{ca} = 78,00 \text{ mq}$$

### **SCelta DEL CRITERIO DI STIMA**

Tenendo conto che lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore dell'immobile che tenga conto del suo stato di conservazione e manutenzione, del grado di finitura e di consistenza, dell'ubicazione, della situazione occupazionale e della sua rendita, la CTU ha proceduto alla valutazione dello stesso utilizzando il metodo analitico e quello sintetico per ottenere come valore finale la media dei valori ottenuti.



## STIMA SINTETICA

Il criterio di stima sintetica consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile grazie alla comparazione dei prezzi di altri immobili aventi le stesse caratteristiche grazie ai dati ricavati da indagini di mercato di compravendite recenti presso le agenzie immobiliari locali e a quelli della banca dati delle quotazioni indette dall'osservatorio immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate – OMI (1° semestre 2023) del comune di appartenenza del bene. La consistenza dell'immobile è determinata dalla somma delle superfici lorde moltiplicata per i coefficienti correttivi che tengono conto delle diverse destinazioni d'uso e caratteristiche. Nella zona in esame, locali commerciali nuovi realizzati a regola d'arte possono raggiungere un costo variabile di €/mq di 540,00 – 780,00. Per il bene staggito, considerato anche il suo stato di finitura, si definisce un costo al metro quadrato, che a giudizio della CTU, è pari a € 650,00.

Quindi, per l'appartamento si ha:

$$V_{sa} = 98,00 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = 63.700,00 \text{ €}$$

Arrotondato:

$$V_s = 64.000,00 \text{ €}$$

**(Sessantaquattromila/00 Euro)**

## STIMA ANALITICA

Il criterio di stima sintetica consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile dal reddito netto che produce annualmente in caso di locazione diviso per il saggio di capitalizzazione (assunto pari al 5 %).

Per la consistenza dell'immobile si fa riferimento alla sua superficie netta.

Le spese tengono conto di; spese di manutenzione (4,5%), servizi (3%), amministrazione (1%), reintegrazione (1%), spese per assicurazione (0,5%), spese per imposte (13%), detrazione per sfitti ed inesigibilità (2%) per un totale del 25% del reddito lordo.



Il più probabile valore di locazione per l'appartamento, ottenuto mediante indagini di mercato per immobili simili, è pari a: 3,30 €/mq

Appartamento:

- Reddito annuo lordo: € 2,60 €/mq x 78,00 x 12 mesi = 2.433,60 €/anno
- Detrazione per spese 25% del reddito lordo: 608,40 €
- Reddito netto: 1.825,20 €
- Reddito netto / tasso capitalizzazione: 36.504,00 € (valore della stima analitica)

Arrotondato:

**$V_{an} = 37.000,00 \text{ €}$**   
**(Trentasettemila/00 Euro)**

## VALORE DELL'IMMOBILE

Media valori

$$V = (64.000,00 + 37.000,00) / 2 \text{ €} = 50.500,00 \text{ €}$$

Arrotondato:

**$V_m = 50.500,00 \text{ €}$**   
**(Cinquantamilacinquecento/00 Euro)**

## CONCLUSIONI

La presente relazione di consulenza tecnica ha avuto come oggetto la stima dell'immobile pignorato alle Ditte Xxx xxx e Xxx xxx nel procedimento esecutivo immobiliare n. 246/2022 promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e IQUERA ITALIA S.p.A. pervenendo a quanto segue:

l'immobile sito in Sortino, via Savoia n. 22, 24 e 26, ha un valore di mercato di:

**$V_m = 50.500,00 \text{ €}$**   
**(Cinquantamilacinquecento/00 Euro)**



Avendo espletato il mandato conferitomi la sottoscritta CTU rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Siracusa, 14 gennaio 2024

Si allegano:

1. Rilievo fotografico
2. n. 1 copia concessione per l'esecuzione di opere edilizia n. 23 anno 1997;
3. n. 1 copia ispezione ipotecaria per immobile aggiornata al 14/02/2023;
4. Visura catastale storica per immobile aggiornata all' 17/05/2023;
5. Planimetria catastale;
6. n. 1 copia atto di compravendita 29/11/2007 Repertorio n. 11127/5975;
7. n. 1 copia APE
8. copia elaborati planimetrici;
9. Copia APE

La CTU  
Ing. Marianna Bordonali



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI PROV. SIRACUSA' around the perimeter, 'DOTT. ING. MARIANNA BORDONALI' in the center, and 'N. 1730 Sez. A' at the bottom.



### Rilievo Fotografico



Prospetto via Savoia



Soggiorno





Camera



Bagno





Cucina



Locale sgombro





Scala



Balcone





Bagno 1



Bagno 2





Terrazzino

