

TRIBUNALE di SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento: 300/2019 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Cultrera Concita

Creditore: ELROND NPL 2017 S.r.l.

Via V. Alfieri n. 1, 31015, Conegliano (TV)

rappresentata dalla società curatrice CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A.

Via dell'Unione Europea n. 6A-6B, 20097, San Donato Milanese (MI)

Rappresentata e difesa: Avv. Mirmina Gaetano

Viale Teracati n. 110, 96100, Siracusa (SR)

Debitori: *omissis*

omissis

omissis

Custode Giudiziario: Avv. Sabella Antonio

Via Tripolitania n. 25, 95127, Catania (CT)



PROCEDIMENTO 300/2019 R.G.Es.**PROMOSSO**

Da **ELROND NPL 2017 S.r.l.**, con sede in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n. 1, P. IVA 04880730264, rappresentata dalla società curatrice **CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A.**, con sede in San Donato Milanese (MI), Via dell'Unione Europea n. 6A-6B, rappresentata e difesa dall' **Avv. Mirmina Gaetano**, con studio in Siracusa (SR), Viale Teracati n. 110, C.F. MRM GTN 46M16 I754S, pec gaetano.mirmina@avvocatisiracusa.legalmail.it

CONTRO

I signori *omissis, omissis e omissis*

PREMESSA

In data 11.10.2022, notificata da pec del Tribunale del 13.10.2022, lo scrivente **Arch. Alberto Reale**, con studio sito in Siracusa (SR), 96100, Vicolo Abruzzi n. 15, 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 degli immobili siti in Lentini (SR), Cortile Trani n. 6, entrambi ubicati al piano terra (*vd. Allegato 01*).

In data 17.10.2022 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 20.10.2022 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 21.10.2022 si provvedeva a mezzo pec ad indagine anagrafica presso il competente Ufficio Anagrafe del Comune di Lentini, ricevendone immediato riscontro a mezzo pec nella stessa data (*vd. Allegato 04*);



- In data 21.10.2022 si effettuava richiesta, a mezzo pec, dell'atto di proprietà degli immobili in oggetto presso il notaio che aveva precedentemente rogato l'atto, ricevendo opportuno riscontro in data 26.10.2022 (vd. *Allegato 05*);
- In data 26.10.2022 si provvedeva al deposito di un'istanza presso il competente Ufficio Urbanistica del Comune di Lentini al fine di reperire le autorizzazioni urbanistiche e la relativa abitabilità degli immobili in oggetto, provvedendo al successivo ritiro *brevi manu* in data 09.11.2022 (vd. *Allegato 06*);
- In data 16.11.2022 il CTU, a seguito di opportuni accordi con l'Avv. Sabella Antonio, custode giudiziario degli immobili, provvedeva a fissare la data per il sopralluogo peritale, inviandone comunicazione a tutte le parti a mezzo raccomandata a.r. e a mezzo pec. Il sopralluogo veniva fissato per giorno 01.12.2022, ore 9.30 e seguenti (vd. *Allegato 07*);
- In data 30.11.2022, a seguito di richiesta pervenuta a mezzo pec da parte dell'Avv. Cardillo Carlo, in nome e per conto dei debitori, lo scrivente CTU fissava una nuova data di sopralluogo, dandone comunicazione a mezzo pec a tutte le parti e stabilita per giorno 14.12.2022, ore 10.30 e seguenti (vd. *Allegato 08*);
- In data 14.12.2022 alle ore 10.30, come da comunicazioni date, il CTU si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione. Il sopralluogo, con esito positivo, avveniva alla presenza di *omissis*, nella qualità di debitrice e residente all'interno dell'immobile. Il sopralluogo consisteva nella ricognizione generale dei luoghi unitamente alle opportune attività di rilievo metrico e fotografico, regolarmente portate a completamento. Si provvedeva nella stessa data all'invio a mezzo pec alle parti costituite del relativo verbale (vd. *Allegato 09*);
- Si procedeva infine alla verifica della mancata iscrizione degli immobili presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (vd. *Allegato 10*).

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Vengono individuati i seguenti lotti quali oggetto della presente relazione di stima:

- **LOTTO 01:** immobile sito in Lentini (SR), Cortile Trani n. 6, piano terra, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 91, p.lla 9039, sub. 8;
- **LOTTO 02:** immobile sito in Lentini (SR), Cortile Trani n. 6, piano terra, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 91, p.lla 9039, sub. 10.



LOTTO 01

ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è sito in Lentini (SR), 96016, Cortile Trani n. 6, piano terra, con coordinate GPS 37°17'00.8" di Latitudine Nord e 14°59'50.6" di Longitudine Est. L'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Lentini, in immediata adiacenza della centrale Via Conte Alaimo, in un contesto ricco di attività commerciali di ogni tipo. Tale contesto ha percorribilità sia carrabile che pedonale.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

2. Identificazione catastale e verifica di conformità

L'immobile, intestato per 1/1 a *omissis*, 1/2 in regime di comunione dei beni a *omissis* (diritto di abitazione) e 1/2 in regime di comunione di beni a *omissis* (diritto di abitazione), è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini come segue:

• **Fg. 91, p.lla 9039, sub. 8**

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale mq 152 (totale escluse aree scoperte mq 135), Rendita € 198,84

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



L'immobile, da sopralluogo effettuato, **presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale in atti**, consistenti in una diversa distribuzione della zona giorno a seguito dell'eliminazione di una camera da letto e della realizzazione di un piccolo vano dispensa adiacente alla cucina e nella divisione di una camera preesistente in due stanze più piccole, di cui una priva di infisso esterno. *(vd. Rilevato dello stato di fatto all'Allegato 11).*

Tale redistribuzione degli spazi determina la necessità di un aggiornamento catastale successivo ad una preliminare e necessaria pratica di regolarizzazione urbanistica, solo relativamente alle variazioni autorizzabili. Si fa rilevare a tal proposito che la divisione della camera da letto preesistente in due camere più piccole, di cui una priva di infisso esterno, non è sanabile.

Per la pratica catastale, il cui deposito avverrà esclusivamente su istanza della ditta proprietaria, si stimano i seguenti costi:

- € 50,00 di bollettino per la presentazione della nuova planimetria catastale;
- € 200,00 di competenze tecniche.

3. *Ispezione ipotecaria*

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data del pignoramento (27.11.2019) si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 03*:

- TRASCRIZIONE del 15.10.2018 – Registro Particolare 11247 Registro Generale 15745
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 4028 del 19.09.2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 11.12.2019 – Registro Particolare 17261 Registro Generale 22025
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 4269 del 14.11.2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 21.07.2022 – Registro Particolare 1434 Registro Generale 13794
Pubblico Ufficiale LA CIURA SEBASTIANO Repertorio 12852 del 13.09.2002
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

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*.

Si segnala il fatto che, non essendo stati attribuiti degli interni al civico n. 6 di Cortile Trani, non è definibile con chiarezza, in base agli atti disponibili presso gli Enti pubblici, il possesso dei soggetti sopra elencati relativamente al LOTTO 01 in oggetto o al LOTTO 02 di cui alla restante parte della perizia.

5. *Le adiacenze*

L'immobile in oggetto **affaccia a nord su altro cortile condiviso fra unità immobiliari con accesso su Via Alfieri, a ovest confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 91, p.IIa 9039, sub. 7, intestato a omissis e a omissis, a sud affaccia sul cortile Trani, condiviso fra le unità immobiliari adiacenti e da cui trova accesso, a est confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 91, p.IIa 9039, sub. 9, intestato a omissis e a omissis.**

6. *Regolarità urbanistica e verifica di conformità*

L'immobile (*vd. Allegato 06*) è di vecchia realizzazione, antecedente al primo settembre 1967. Esso veniva successivamente modificato con C.E. n. 61/77 del 05.08.1977 (*intestata alla ditta* [REDACTED]). Con C.E. in sanatoria n. 20/99 del 31.05.1999 (*intestata alla ditta* [REDACTED]) venivano sanate le variazioni interne ed un cambio di destinazione d'uso.

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

Si rilevano, da sopralluogo effettuato, **alcune difformità rispetto alla planimetria di cui all'ultima C.E. in atti**, consistenti in una diversa distribuzione della zona giorno a seguito dell'eliminazione di una camera da letto e della realizzazione di un piccolo vano dispensa adiacente alla cucina e nella divisione di una camera preesistente in due stanze più piccole, di cui una priva di infisso esterno. (*vd. Rilievo dello stato di fatto all'Allegato 11*).

Tale redistribuzione degli spazi interni determina la necessità di una regolarizzazione urbanistica, solo relativamente alle variazioni autorizzabili, in quanto la divisione della camera da letto preesistente in due camere più piccole di cui una priva di infisso esterno non è sanabile.

Per la pratica urbanistica (CILA), il cui deposito avverrà esclusivamente su istanza della ditta proprietaria, si stimano i seguenti costi:



- € 50,00 per “diritti di deposito”;
- € 1.000,00 di “sanzione pecuniaria”, come previsto all’art. 3, comma 5, L.R. 16 del 10 agosto 2016 (Recepimento del Testo Unico in materia edilizia n. 380/2001);
- € 500,00 circa, oltre oneri di legge, per competenze professionali.

Occorre inoltre provvedere all’abitabilità dell’immobile, attraverso la presentazione di una pratica su istanza della ditta proprietaria. A tal fine, bisognerà contestualmente provvedere all’aggiornamento degli elaborati catastali.

I costi relativi alla pratica di agibilità (SCA), a firma del tecnico abilitato, consisteranno in:

- € 50,00 per “diritti di deposito”;
- € 500,00 circa, oltre oneri di legge, per competenze professionali.

7. Certificazioni energetiche

Dall’accertamento telematico dello scrivente **presso l’archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia non si è riscontrata l’esistenza dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l’immobile** in oggetto *(vd. Allegato 10)*.

Quanto sopra accertato determina la **necessità di acquisire**, prima della vendita dell’immobile, **il relativo Attestato. Si procede** pertanto, nell’ambito della perizia in oggetto, **alla redazione della suddetta certificazione**, con opportuno riferimento allo stato di fatto rilevato e in conformità con le planimetrie in atti *(vd. Allegato 12)*.

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.

L’immobile è ubicato all’interno di un edificio privo di amministrazione condominiale, pertanto non si attesta la presenza di alcun onere da questo punto di vista. La manutenzione ordinaria degli spazi comuni e le spese ad essa connessa è affidata agli stessi residenti delle unità immobiliari adiacenti, secondo accordi privati.

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 11*) è ubicato al primo terra di un fabbricato residenziale di complessive tre elevazioni fuori terra (piani terra, primo e secondo). Trattandosi di immobile al piano terra, l'accesso, carrabile e pedonale, avviene direttamente sul Cortile Trani al civico n. 6, senza scale né ascensori.

L'appartamento è composto da un ingresso, un salotto, una cucina con annessa sala da pranzo, tre camere da letto ed un servizio igienico collegati da un corridoio centrale. Due balconi, ciascuno con accesso dalle camere da letto, consentono l'affaccio verso l'area retrostante il fabbricato consistente in un cortile del centro storico. Un ulteriore spazio terrazzato, illegittimo in quanto non appartenente alla proprietà, non catastato né risultante sugli atti urbanistici, è posto in ingresso ad occupazione dello spazio pubblico del cortile.

La pavimentazione dell'intero immobile consiste in ceramica smaltata di formato quadrato con effetto marmorizzato. Il servizio igienico è caratterizzato da diversa pavimentazione, di formato quadrato e di colore verde e a parete il rivestimento è di formato quadrato, colore bianco, con altezza di circa 2.10 m. Una piccola porzione di parete della cucina, compresa tra le basi e i pensili, è caratterizzata da un rivestimento di piccolo formato effetto cotto. La testata del letto della camera patronale è rivestita con mattonelle a finitura lapidea nella sua interezza. I balconi sono pavimentati con mattonelle smaltate di formato quadrato e colore bianco. Essi sono perimetrati da ringhiere metalliche.

Le porte interne sono del tipo tamburato, di colore bianco con inserti centrali in vetro. Gli infissi esterni sono in alluminio privi di taglio termico con serrande esterne in plastica.

Le pareti interne sono intonacate a civile e in buona parte placcate con materiali ad uso di coibentazione termica vista la cospicua presenza di umidità. Anche alcuni rifasci interni degli infissi sono rivestiti con mattonelle a finitura lapidea finalizzate a proteggere dall'umidità presente. Le superfici interne sono tinteggiate a tinte miste.

L'immobile non dispone di allaccio al gas metano, pertanto si provvede alla cottura dei cibi tramite bombola a gas. L'acqua ad uso sanitario viene scaldata tramite scaldabagno elettrico. La climatizzazione invernale ed estiva avviene tramite split posti a parete. L'impianto termico non risulta catastato presso il Catasto Energetico della Regione Sicilia. Si rileva, per il riscaldamento invernale, la presenza inoltre di un camino a legna posto in cucina. L'immobile si presenta regolarmente allacciato alle utenze idrica e fognaria comunale.



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



Affaccio dell'unità immobiliare su Cortile Trani



Vista dell'ingresso



Vista della zona giorno





Vista della zona giorno



Vista del disimpegno



Vista della camera da letto padronale



Vista del servizio igienico





Vista delle camere da letto singole



Vista delle camere da letto singole



Vista dell'affaccio interno dalla camere



Vista dell'affaccio interno dalla camere





Vista della veranda d'ingresso dell'abitazione



Vista degli infissi interni a taglio freddo

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.

AMBIENTE	SUP. LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUP. COMMERCIALE MQ
Ingresso – Salotto – Pranzo – Cucina <i>(la diversa distribuzione è sanabile)</i>	59,94	100%	59,94



Dispensa	3,57	100%	3,57
Disimpegno	7,46	100%	7,46
Letto 01	17,22	100%	17,22
Letto 02 + Letto 03 <i>(la ripartizione in due vani distinti non è sanabile, pertanto si valuta un unico vano)</i>	26,97	100%	26,97
Servizio igienico	10,91	100%	1,91
Balcone 01	1,40	35%	0,49
Balcone 02	1,40	35%	0,49

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	Sc = 118,05 mq
--------------------------------------	-----------------------

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 € 198,84, che rivalutata del 5% e moltiplicata per il fattore corrispondente alla categoria di appartenenza (categoria A/3) consente di ottenere il seguente reddito imponibile:

$$€ 198,84 + 5\% = € 208,78 \times 110 \text{ (fattore moltiplicativo)} = € 22.965,80$$

Per un totale di **V1 = € 22.965,80**

Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Lentini, 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 Lentini (OMI – Osservatorio del Mercato



Immobiliare) e quelli delle agenzie immobiliari del posto, un valore di mercato a metro quadrato di superficie compreso tra € 400,00 ed € 580,00.



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: LENTINI

Fascia/zona: Centrale/VIE STADIO-N.SAURO-GARIBALDI-CONTE ALAIMO-LISSO-S.PELLICO-LIBERTA-ROMA-IMOLA-F.BANDIERA-PERUGIA-VESPUCCI-GENOVA-PCAVOU

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	500	750	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	580	L	1,4	2,1	L
Box	NORMALE	390	540	L	1,7	2,3	L

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 € 400,00/mq.

V2 = € 400,00 x 118,05 mq di Sc = € 47.220,00

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 Augusta - 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 118,05 mq = 165,27 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 1.983,24. 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:

$$€ 1.923,24 - (15\% \text{ di } R) = € 1.625,75$$

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

$$V3 = € 1.625,75 / 0,03 = € 54.191,67$$

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

$$V = (V1 + V2 + V3) / 3 \text{ quindi } V = (€ 22.965,80 + € 47.220,00 + € 54.191,67) / 3 = € 41.459,16$$

Dall'importo sopra definito vanno detratti i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, per i quali è stato definito un importo totale pari a € 2.350,00

CONCLUSIONI

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

$$\underline{\underline{V = € 39.000,00}}$$

L'importo suddetto va opportunamente ripartito in funzione della spettanza dei tre debitori.



In particolare si stabilisce di attribuire un importo pari al 35% al “diritto di proprietà” e il restante 65% al “diritto di abitazione”, in funzione dell’età dei soggetti esercitanti tale diritto, ovvero quanto segue:

- omissis (1/1 proprietà) = 35% di € 41.000,00 = € 13.650,00
- [REDACTED] (1/2 diritto di abitazione in regime di comunione dei beni) = 1/2 di 65% di € 41.000,00 = € 12.675,00
- [REDACTED] (1/2 diritto di abitazione in regime di comunione dei beni) = 1/2 di 65% di € 41.000,00 = € 12.675,00



LOTTO 02

ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è sito in Lentini (SR), 96016, Cortile Trani n. 6, piano terra, con coordinate GPS 37°17'00.8" di Latitudine Nord e 14°59'50.6" di Longitudine Est. L'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Lentini, in immediata adiacenza della centrale Via Conte Alaimo, in un contesto ricco di attività commerciali di ogni tipo. Tale contesto ha percorribilità sia carrabile che pedonale.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

2. Identificazione catastale e verifica di conformità

L'immobile, intestato per 1/1 a *omissis* (proprietà), 1/2 in regime di comunione dei beni a *omissis* (diritto di abitazione) e 1/2 in regime di comunione di beni a *omissis* (diritto di abitazione), è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini come segue:

- **Fg. 91, p.lla 9039, sub. 10**

Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale mq 38 (totale escluse aree scoperte mq 38), Rendita € 61,97

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



L'immobile, da sopralluogo effettuato, **presenta importanti difformità rispetto alla planimetria catastale in atti**. Esso infatti, con opportuno rilievo prodotto *all'Allegato 11*, come da C.E. in sanatoria n. 20/99 del 31.05.1999 (*intestata alla ditta* [REDACTED]) di fatto risulta dalla fusione dell'immobile oggetto di procedura esecutiva (sub.10) con l'immobile adiacente di cui al sub. 9. Il frazionamento catastale in due subalterni distinti con proprietà distinte è legittimo, malgrado facenti parte dello stesso immobile, ma occorre variare la planimetria catastale in atti per adeguarla allo stato effettivo dei luoghi.

Quanto sopra detto impone la necessità di una pratica catastale, giusta C.E. in sanatoria sopra nominata, su istanza delle ditte proprietarie.

Per la pratica catastale, si stimano i seguenti costi:

- € 50,00 di bollettino per la presentazione della nuova planimetria catastale;
- € 200,00 di competenze tecniche.

3. *Ispezione ipotecaria*

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data del pignoramento (27.11.2019) si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale *all'Allegato 03*:

- TRASCRIZIONE del 15.10.2018 – Registro Particolare 11247 Registro Generale 15745
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 4028 del 19.09.2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 11.12.2019 – Registro Particolare 17261 Registro Generale 22025
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 4269 del 14.11.2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 21.07.2022 – Registro Particolare 1434 Registro Generale 13794
Pubblico Ufficiale LA CIURA SEBASTIANO Repertorio 12852 del 13.09.2002
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

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*.

Si segnala il fatto che, non essendo stati attribuiti degli interni al civico n. 6 di Cortile Trani, non è definibile con chiarezza, in base agli atti disponibili presso gli Enti pubblici, il possesso dei soggetti sopra elencati relativamente al LOTTO 02 in oggetto o al LOTTO 01 di cui alla restante parte della perizia.

5. Le adiacenze

L'immobile in oggetto **confina a nord con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 91, p.IIa 9039, sub. 9, intestato a omissis e a omissis**. Questi due immobili (sub. 9 e sub. 10) di fatto rappresentano un'unica unità immobiliare, sebbene appartenenti a diversi proprietari. **A ovest e a sud l'immobile affaccia su cortile Trani**, da cui trova accesso. **A est confina con immobile con accesso su Via Alfieri, appartenente allo stesso Fg. 91, p.IIa 9039**.

6. Regolarità urbanistica e verifica di conformità

L'immobile (*vd. Allegato 06*) è di vecchia realizzazione, antecedente al primo settembre 1967. Esso veniva successivamente modificato con C.E. n. 61/77 del 05.08.1977 (*intestata alla ditta* ██████████) Con C.E. in sanatoria n. 20/99 del 31.05.1999 (*intestata alla ditta* ██████████) venivano sanate le variazioni interne ed un cambio di destinazione d'uso.

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

Si rileva, da sopralluogo effettuato, **una sostanziale conformità rispetto alla planimetria di cui all'ultima C.E. in atti**. L'immobile in oggetto infatti, con opportuno rilievo prodotto *all'Allegato 11*, come da C.E. in sanatoria n. 20/99 del 31.05.1999 (*intestata alla ditta* ██████████) di fatto risulta dalla fusione di tale immobile (sub.10) con l'immobile di cui al sub. 9. Il frazionamento in due subalterni catastali distinti con proprietari diversi è legittimo, malgrado facenti parte dello stesso immobile, pertanto urbanisticamente non si richiede alcun aggiornamento in quanto l'immobile si trova già nello stato di fatto in cui è rappresentato.

Occorre inoltre provvedere all'abitabilità dell'immobile, attraverso la presentazione di una pratica su istanza delle ditte proprietarie. A tal fine, bisognerà contestualmente provvedere all'aggiornamento degli elaborati catastali.



I costi relativi alla pratica di agibilità (SCA), a firma del tecnico abilitato, consisteranno in:

- € 50,00 per “diritti di deposito”;
- € 500,00 circa, oltre oneri di legge, per competenze professionali.

7. *Certificazioni energetiche*

Dall'accertamento telematico dello scrivente presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia non si è riscontrata l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile in oggetto (vd. Allegato 10).

Quanto sopra accertato determina la **necessità di acquisire**, prima della vendita dell'immobile, il **relativo Attestato**. Si **procede** pertanto, nell'ambito della perizia in oggetto, **alla redazione della suddetta certificazione**, con opportuno riferimento allo stato di fatto rilevato e in conformità con le planimetrie in atti (vd. Allegato 12).

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.

L'immobile è di fatto indipendente, sebbene faccia parte di un complesso residenziale più ampio con accesso comune su Cortile Trani. Non facendo ricorso ad alcuna amministrazione condominiale, non si attesta pertanto la presenza di alcun onere da questo punto di vista. La manutenzione ordinaria e le spese ad essa connessa degli spazi comuni è affidata agli stessi residenti delle unità immobiliari adiacenti, secondo accordi privati.

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 11) è ubicato al primo terra e si tratta di un'unità indipendente a tutti gli effetti, il cui accesso, carrabile e pedonale, avviene direttamente sul Cortile Trani al civico n. 6, senza scale né ascensori.

L'appartamento di cui al sub. 10 oggetto del pignoramento fa di fatto parte di un'unità immobiliare più ampia, di cui anche il sub. 9 fa parte. Tali subalterni catastali hanno anche proprietari diversi, pertanto si tratta di un “frazionamento di fatto”, legittimo nonostante l'immobile sia unico.



La porzione di alloggio in oggetto è rappresentata da una piccola zona giorno ed un annesso vano ripostiglio. La restante parte dell'abitazione, comprensiva di camere da letto, servizio igienico e disimpegno, si sviluppa al sub. 9. Un ulteriore spazio terrazzato, illegittimo in quanto non appartenente alla proprietà, non catastato né risultante sugli atti urbanistici, è posto in ingresso ad occupazione dello spazio pubblico del cortile.

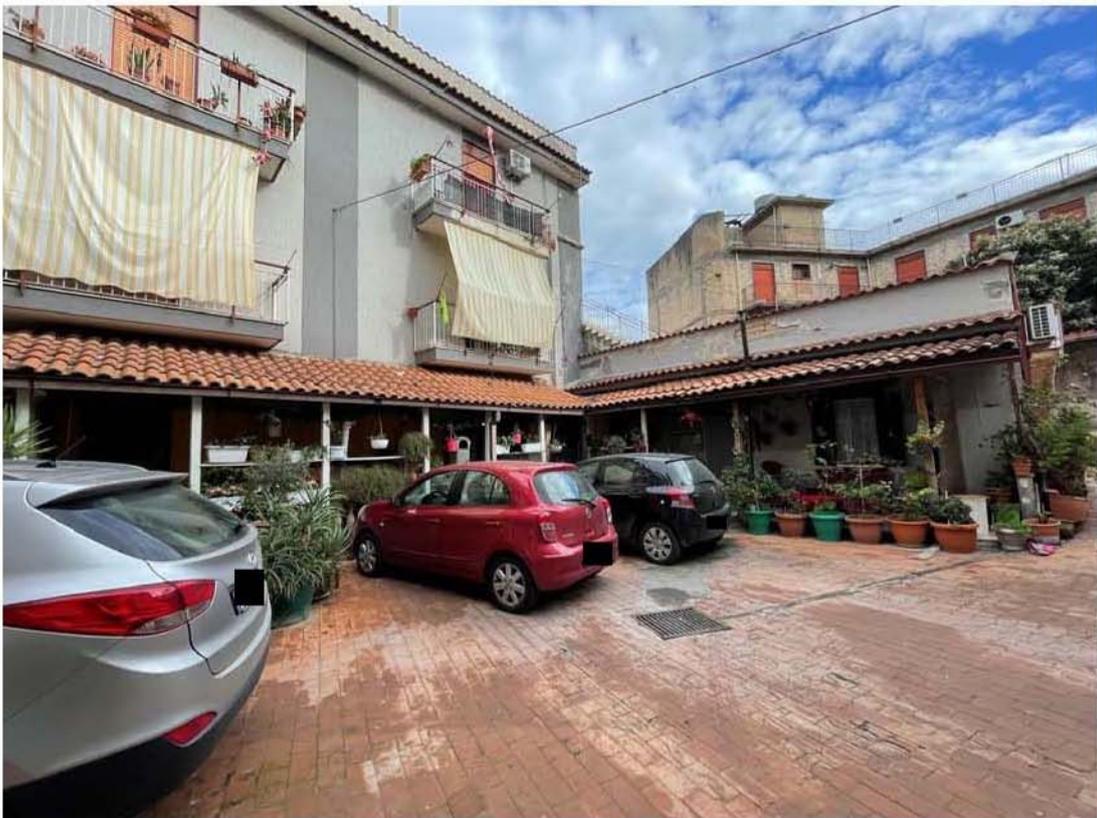
La pavimentazione consiste in plance di laminato effetto legno.

La porta del ripostiglio, l'unica presente in questa porzione di alloggio, è del tipo tamburato, di colore bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio privi di taglio termico.

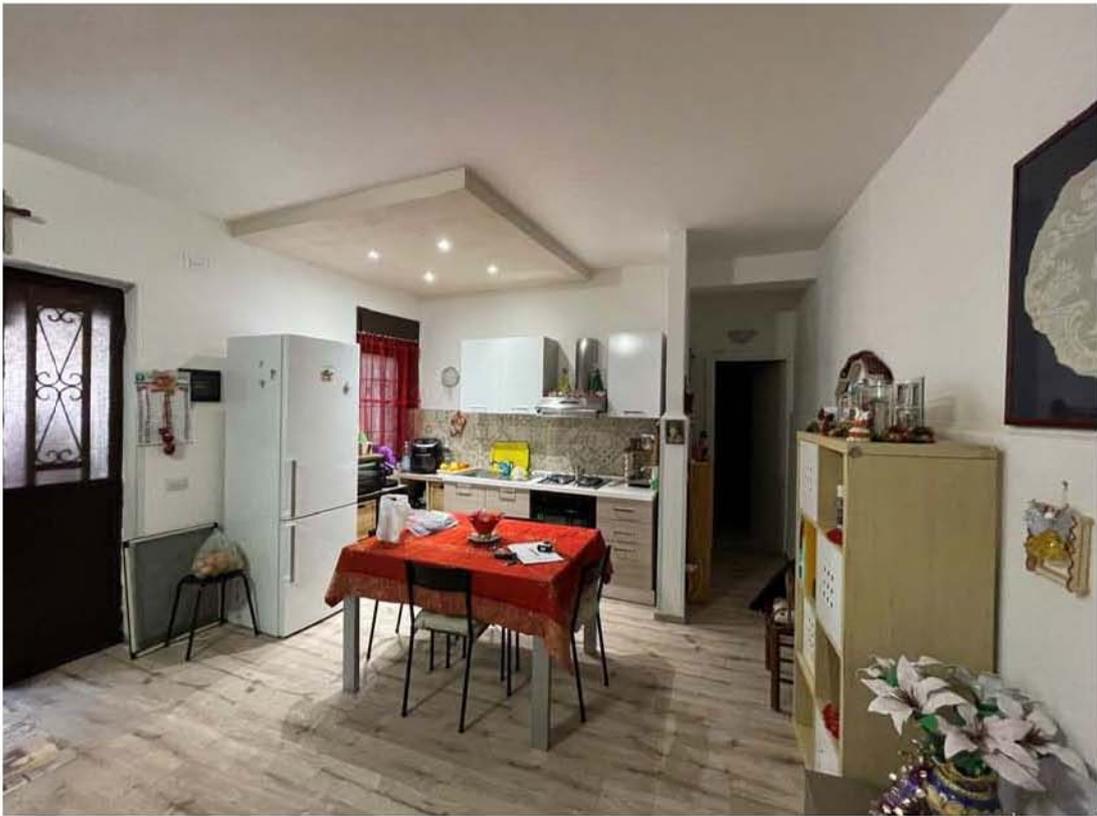
Le pareti interne sono intonacate a civile, tinteggiate di bianco.

La porzione di immobile in oggetto è priva di cucina e di servizio igienico, pertanto non risulta in questa sede rilevante segnalare l'assenza del gas metano, l'uso della bombola per la cottura dei cibi e la presenza di uno scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria, aspetti che al momento riguardano il sub. 9. La climatizzazione invernale ed estiva avviene tramite uno split posto a parete. L'impianto termico non risulta catastato presso il Catasto Energetico della Regione Sicilia. L'immobile si presenta regolarmente allacciato alle utenze idrica e fognaria comunale. Di seguito un dettagliato rilievo fotografico descrittivo di quanto sopra descritto:





Affaccio dell'unità immobiliare su Cortile Trani



Vista del salotto in corrispondenza della unione fra i subaltermi 9 e 10





Vista del salotto



Vista del ripostiglio



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.

AMBIENTE	SUP. LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUP. COMMERCIALE MQ
Ingresso – Salotto	29,06	100%	29,06
Ripostiglio	8,77	100%	8,77

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	Sc = 37,83 mq
--------------------------------------	----------------------

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 € 61,97, che rivalutata del 5% e moltiplicata per il fattore corrispondente alla categoria di appartenenza (categoria A/4) consente di ottenere il seguente reddito imponibile:

$$€ 61,97 + 5\% = € 65,07 \times 110 \text{ (fattore moltiplicativo)} = € 7.157,70$$



Per un totale di **V1 = € 7.157,70**

Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Lentini, 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 Lentini (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare) e quelli delle agenzie immobiliari del posto, un valore di mercato a metro quadrato di superficie compreso tra € 400,00 ed € 580,00.

The screenshot shows the Agenzia Entrate website interface. At the top, there is a navigation menu with categories: Cittadini, Imprese, Professionisti, Intermediari, Enti e PA, and L'Agenzia. Below the menu, a breadcrumb trail reads: 'Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato'. The main heading is 'Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato'. Underneath, it specifies the search parameters: 'Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1'. Further details include: Provincia: SIRACUSA; Comune: LENTINI; Fascia/zona: Centrale/VIE STADIO-N.SAURO-GARIBALDI-CONTE ALAIMO-LUSSO-S.PELLICO-LIBERTA-ROMA-IMOLA-F.BANDIERA-PERUGIA-VESPUCCI-GENOVA-PCAVOU; Codice di zona: B3; Microzona catastale n.: 1; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale. A table follows, comparing market values and rental rates for different property types.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	580	L	1,4	2,1	L
Box	NORMALE	390	540	L	1,7	2,3	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, dell'assenza di cucina e servizio igienico relativamente alla porzione in oggetto nonché di impianti, rispetto ai quali si ritiene opportuno un prezzo ulteriormente ribassato pari a € 200,00/mq.

V2 = € 200,00 x 37,83 mq di Sc = € 7.566,00



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 $V = (R - S)/T$, 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 Augusta - 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 € 0,50 x 37,83 mq = 18,91 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 226,92. 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:

$$€ 226,92 - (15\% \text{ di } R) = € 192,88$$

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

$$V = € 192,88 / 0,03 = € 6.429,33$$

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

$$V = (V1 + V2 + V3)/3 \text{ quindi } V = (€ 7.157,70 + € 7.566,00 + € 6.429,33)/3 = € 7.051,01$$

Dall'importo sopra definito vanno detratti i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, per i quali è stato definito un importo totale pari a € 800,00



CONCLUSIONI

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

$$\underline{\underline{V = € 6.200,00}}$$

L'importo suddetto va opportunamente ripartito in funzione della spettanza dei tre debitori.

In particolare si stabilisce di attribuire un importo pari al 35% al "diritto di proprietà" e il restante 65% al "diritto di abitazione", in funzione dell'età dei soggetti esercitanti tale diritto, ovvero quanto segue:

- omissis (1/1 proprietà) = 35% di € 6.800,00 = € 2.170,00
- omissis (1/2 diritto di abitazione in regime di comunione dei beni) = 1/2 di 65% di € 6.800,00 = € 2.015,00
- omissis (1/2 diritto di abitazione in regime di comunione dei beni) = 1/2 di 65% di € 6.800,00 = € 2.015,00



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.III.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 Notaio
- *Allegato 06*: Indagine urbanistica
- *Allegato 07*: Comunicazione sopralluogo peritale
- *Allegato 08*: Comunicazione rinvio attività peritali
- *Allegato 09*: Verbale sopralluogo e trasmissione alle parti costituite
- *Allegato 10*: Visura nell'Archivio Elettronico Catasto Fabbricati
- *Allegato 11*: Rilievo metrico dell'immobile
- *Allegato 12*: APE

Siracusa, 11 gennaio 2023

Il Consulente Tecnico D'Ufficio



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Alberto Reale". Below the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: "N.830 Arch. Alberto REALE 2009". The outer ring of the stamp contains the text "ORDINE ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI - PROV. DI SIRACUSA".

