

# TRIBUNALE di SIRACUSA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Procedimento:** 293/2022 R.G.Es.

**Giudice dell'esecuzione:** Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina

**Creditore procedente:** FIRE S.p.A.

*sede legale in Via Bonsignore n. 1, 98124, Messina (ME)*

procuratrice di POP NPLs 2019 S.r.l.

*sede in legale in Via Vittorio Alfieri n. 1, 31015, Conegliano (TV)*

**Rappresentata e difeso:** Avv. Barbaro Alessandro

Avv. Aloï Andrea

*entrambi con studio in Via Orso Corbino n. 7, 98124, Messina (ME)*

**Debitori eseguiti:** omissis

omissis

**Custode Giudiziario:** Avv. Ambrogio Andrea

*con studio in Viale Teracati n. 31, 96100, Siracusa (SR)*



**PROCEDIMENTO 293/2022 R.G.Es.****PROMOSSO**

Da **FIRE SPV S.p.A.**, sede legale in Via Bonsignore n. 1, 98124, Messina (ME), C.F. e P.IVA 01787570835, procuratrice di **POP NPLs 2019 S.r.l.**, sede in Via Vittorio Alfieri n. 1, 31015, Conegliano (TV), C.F. e P.IVA 05043330264, rappresentata e difesa dall'**Avv. Barbaro Alessandro**, C.F. BRB LSN 74M17 F158J, pec avvalessandrobarbaro@puntopec.it e dall'**Avv. Aloï Andrea**, C.F. LAO NDR 86E28 G273C, pec avv.andrea.aloi@pec.it, entrambi con studio in Messina (ME), Via Orso Corbino n. 7

**CONTRO**

*Omissis e omissis*

**PREMESSA**

In data 14.09.2023, notificata da pec del Tribunale del 14.09.2023, 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 dell'immobile sito in Melilli (SR), Via Arimondi nn. 8 e 10 (*vd. Allegato 01*).

In data 18.09.2023 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 25.09.2023 e 28.11.2023 venivano effettuate le opportune indagini catastali (*vd. Allegato 02*) presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- In data 25.09.2023 venivano effettuate le opportune ispezioni ipotecarie (*vd. Allegato 03*) presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate;



- In data 26.09.2023 si effettuava richiesta dell'atto di proprietà dell'immobile in oggetto, provvedendo al successivo ritiro *brevi manu* in data 20.10.2023 (vd. *Allegato 04*);
- In data 26.09.2023 il CTU, a seguito di opportuni accordi con l'Avv. Ambrogio Andrea nella qualità di Custode Giudiziario nominato, veniva fissata la data per il sopralluogo peritale, previsto per giorno 06.10.2023, ore 10.45 e seguenti (vd. *Allegato 05*);
- In data 06.10.2023 alle ore 10.45 il CTU si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione. Il sopralluogo, avvenuto alla presenza dell'Avv. Ambrogio Andrea nella qualità di Custode Giudiziario, aveva esito positivo e consisteva nella ricognizione generale dei luoghi unitamente alle opportune attività di rilievo metrico e fotografico. Si provvedeva nella stessa data all'invio a mezzo pec alle parti costituite del relativo verbale (vd. *Allegato 06*);
- Si procedeva infine alla verifica della mancata iscrizione dell'immobile presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (vd. *Allegato 07*).

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

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

- **LOTTO 01:** immobile sito in Melilli (SR), Via Arimondi nn. 8 e 10, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 88, p.lla 3850, sub. 5.



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

L'immobile oggetto del procedimento è sito in Melilli (SR), 96010, **Via Arimondi nn. 8 e 10**, con coordinate GPS 37°01'10.7" di Latitudine Nord e 15°18'57.7" di Longitudine Est. Esso è ubicato in area urbana centrale, all'interno di un contesto a carattere prevalentemente residenziale. Si rileva la presenza di attività commerciali di vicinato di vario stampo.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

*2. Titolarità del bene*

La proprietà, giusto atto rep. n. 5114 racc. n. 3791 del 26.10.2010 (vd. *Allegato 04*), è per 1/2 di *omissis*, debitore esecutato, e per il restante 1/2 di *omissis*, debitrice esecutata.

*3. Identificazione catastale e verifica di conformità*

L'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa come segue:

- **Fg. 88, p.Ila 3850**



Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale mq 124 (totale escluse aree scoperte mq 121), Rendita € 486,76

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

**L'immobile presenta**, con opportuno riferimento al rilievo architettonico *all'Allegato 08*, **piccole difformità rispetto alla planimetria in atti del catasto, che in assenza di titoli urbanistici (immobile ante '67) risulta quella di riferimento**. Tali difformità consistono nella chiusura di una finestra nel vano a piano terra ad uso Wc, nel cambio di destinazione d'uso di tale vano da cucina a servizio igienico, nell'apertura di un infisso a piano primo per l'accesso diretto dal disimpegno al balcone e nella contestuale chiusura della bucatara preesistente. Nessuna delle suddette modifiche ha comportato modifiche alla sagoma del fabbricato o incrementi di cubatura, ma si tratta esclusivamente di modifiche distributive e di facciata, pertanto aggiornabili tramite la presentazione di una CILA in sanatoria. **A seguito della sanatoria urbanistica occorre provvedere agli opportuni aggiornamenti della planimetria catastale in atti, tramite deposito da parte di un tecnico a firma della ditta proprietaria, di un docfa.**

Per la pratica di aggiornamento catastale si stimano i seguenti costi:

- € 50,00 di "diritti per presentazione pratica";
- € 250,00 per "competenze tecniche".

#### 4. *Ispezione ipotecaria*

**Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (02.03.2023) si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'Allegato 03:**

- TRASCRIZIONE del 27.10.2010 – Registro Particolare 16141 Registro Generale 23346  
Pubblico Ufficiale GUARINO NICOLA Repertorio 5114/3791 del 26.10.2010  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 24.10.2010 – Registro Particolare 4688 Registro Generale 23347  
Pubblico Ufficiale GUARINO NICOLA Repertorio 5115/3792 del 26.10.2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  1. Annotazione n. 2678 del 18.11.2010(ATTO DI RETTIFICA)
- TRASCRIZIONE del 02.03.2023 – Registro Particolare 3177 Registro Generale 3976  
Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 4611 del 17.12.2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



### 5. Stato di possesso

L'immobile, come riportato sul verbale di sopralluogo all'*Allegato 06* e ulteriormente verificato di persona all'atto del sopralluogo peritale **risulta essere allo stato disabitato, ovvero nel possesso del Custode Giudiziario.**

### 6. Le adiacenze

- **A nord l'immobile confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 88, p.IIa 3849, sub. 3,** intestato a *omissis*, a *omissis*, a *omissis*, a *omissis*, a *omissis*, a *omissis*, a *omissis*, a *omissis* e a *omissis*;
- **a est, a sud e in parte anche a ovest l'immobile confina con Via Arimondi, da cui trova accesso ai civici n. 8 e 10;**
- **A ovest l'immobile confina in parte, come sopra detto, con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 88, p.IIa 4475, rispettivamente sub. 1 al piano terra e sub. 2 al primo piano,** intestati entrambi a *omissis* e a *omissis*.

### 7. Regolarità urbanistica e verifica di conformità

L'immobile veniva edificato in data antecedente al 01.09.1967. Esso risulta pertanto privo di titoli urbanistici e relativa agibilità in quanto nessuna modifica risulta essere stata effettuata sul fabbricato.

L'immobile presenta, con opportuno riferimento al rilievo architettonico all'*Allegato 08*, **piccole difformità rispetto alla planimetria in atti del catasto, che in assenza di titoli urbanistici (immobile ante '67) risulta quella di riferimento.** Tali difformità consistono nella chiusura di una finestra nel vano a piano terra ad uso Wc, nel cambio di destinazione d'uso di tale vano da cucina a servizio igienico, nell'apertura di un infisso a piano primo per l'accesso diretto dal disimpegno al balcone e nella contestuale chiusura della bucatara preesistente. Nessuna delle suddette modifiche ha comportato modifiche alla sagoma del fabbricato o incrementi di cubatura, ma **si tratta esclusivamente di modifiche distributive e di facciata, pertanto aggiornabili tramite la presentazione da parte di un tecnico, a firma della ditta proprietaria, di una CILA in sanatoria.**

Per il rilascio della C.E. in sanatoria si stimano i seguenti costi:

- € 60,00 per "diritti di deposito";
- € 1.000,00 "oblazione";



- € 500,00 circa, oltre oneri di legge, per competenze tecniche.

#### 8. *Certificazioni energetiche*

Dall'accertamento telematico dello scrivente **presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia non si è riscontrata l'esistenza in atti dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile (vd. Allegato 07).**

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 (vd. Allegato 09).**

#### 9. *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.**

**Trattandosi di bene indipendente, non si attesta la presenza di oneri di natura condominiale.**

**Non risultano ulteriori formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.**

#### 10. *Descrizione del bene*

L'immobile, del tipo indipendente, ha accesso su Via Arimondi ai civici n. 8 e 10. Esso si articola su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo). Essendo tale strada in pendenza, il piano terra risulta essere in parte interrato. L'accesso su strada avviene tramite una piccola scala esterna a quota intermedia fra il piano terra e il piano primo. Internamente l'immobile, come meglio rappresentato sul rilievo architettonico all'*Allegato 08*, si articola nel seguente modo: al piano terra, al quale si accede esclusivamente tramite la scala interna, si trovano una cucina, un salotto e due servizi igienici opportunamente divisi da un disimpegno centrale. Al primo piano, al quale si accede a sua volta tramite la scala interna, si trovano due camere da letto, un ripostiglio ed un servizio igienico opportunamente divisi da un disimpegno centrale. Un terrazzo e due balconi consentono un affaccio verso l'esterno. Il fabbricato è realizzato in muratura portante e solai latero-cementizi. Per quanto riguarda le finiture interne, l'immobile presenta su entrambi i livelli pavimentazione smaltata con effetto marmorizzato a tappeto in tutta la sua estensione. I servizi igienici presentano rivestimenti del tipo smaltato con formati e colori che si articolano nelle diverse pareti. La scala interna è pavimentata con graniglia di marmo. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate prevalentemente in bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio con taglio termico e vetrocamera modesti. Gli oscuranti esterni sono a persiana in metallo. Le



porte interne sono del tipo tamburato laminato. L'immobile non è allacciato al gas metano, pertanto la cottura dei cibi avviene esclusivamente tramite bombola. Non è presente alcun impianto termico di climatizzazione. Tutte le utenze risultano allo stato disattivato, tuttavia ripristinabili. Gli impianti non risultano a norma, pertanto occorre provvedere ad una manutenzione straordinaria complessiva dell'unità immobiliare, tenuto conto anche del pessimo stato di manutenzione. Si segnala la presenza di umidità interna e muffa. Molte pareti, soprattutto al piano terra, sono interessate da fenomeni di caduta di intonaco. Anche le facciate esterne manifestano visibili problemi di umidità e di caduta di intonaco, nonché estese zone di annerimento dovuto alla colatura dell'acqua piovana sulle superfici dei prospetti. Di seguito un dettagliato rilievo fotografico dell'immobile:



Vista esterna dell'immobile







Vista esterna dell'immobile



Vista esterna dell'immobile



Vista della Via Arimondi





Vista della Via Arimondi



Affaccio sulla Via Arimondi



Vista della scala interna in corrispondenza dell'ingresso



Vista della scala interna in corrispondenza dell'ingresso





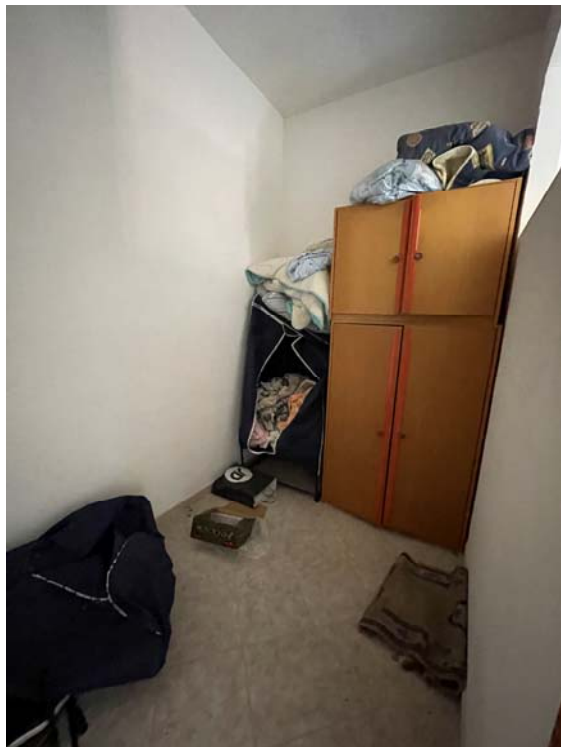
Vista del disimpegno del primo piano



Vista della camera da letto 02



Vista della camera da letto 01



Vista del ripostiglio





Vista del Wc 03



Vista del balcone 02, affaccio su Via Arimondi



Vista del disimpegno del piano terra



Vista del disimpegno di accesso al piano terra





Vista della cucina



Vista del salotto



Vista del Wc 01



Vista del Wc 02



## 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>			
Cucina	23,28	100%	23,28
Salotto	21,73	100%	21,73
Wc 01	15,09	35%	5,28
Wc 02	3,59	35%	1,26
Disimpegno	4,46	35%	1,56
Scala	0,94	35%	0,33
<b>PIANO PRIMO</b>			
Letto 01	15,62	100%	15,62
Letto 02	21,73	100%	21,73
Ripostiglio	7,66	35%	2,68
Wc 03	3,59	35%	1,26
Disimpegno	6,31	35%	2,21
Ingresso	2,12	100%	2,12
Scala	2,04	35%	0,71
Terrazzo	8,86	60%	5,32



Balcone 01	0,58	25%	0,14
Balcone 02	2,18	25%	0,54
Scala di accesso	2,11	35%	0,74

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	Sc = 106,51 mq
-------------------------------	----------------

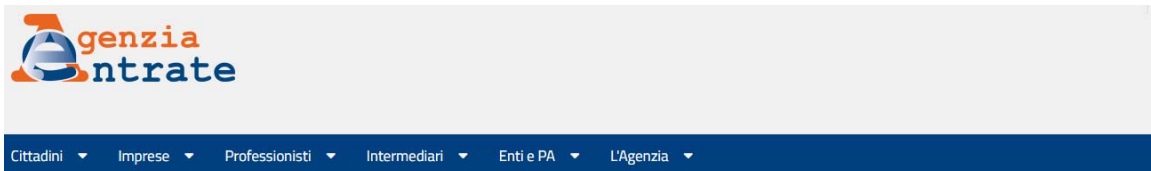
## 2. Valore di stima:

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

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

### 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, secondo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Melilli (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare), un valore di mercato a metro quadrato di superficie compreso tra € 420,00 ed € 630,00 per abitazioni di tipo economico relativamente alla prima semestralità del 2023.



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

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: MELILLI

Fascia/zona: Centrale/VIE IBLA--MATTEOTTI-TRIESTE-CAPPUCCINI-D'AZEGLIO-ROMA-RUDINI--REG. MA RGHERITA-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	560	830	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	420	630	L	1,4	2,1	L
Box	NORMALE	360	530	L	1,4	2,1	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare – prima semestralità 2023)

Confrontando questi dati con quelli recentemente pubblicati dalle agenzie immobiliari sui portali di vendita più accreditati, si confermano tali importi per le proposte di vendita più recenti.

Premesso quanto sopra, tenuto conto della posizione dell'immobile, del suo pessimo stato manutentivo interno ed esterno, in base alle descrizioni esposte ai paragrafi precedenti si ritiene di potere valutare un importo di stima ulteriormente ribassato rispetto alle quotazioni suddette, pari a € 400,00/mq, ovvero:

$$V1 = € 400,00 \times 106,51 \text{ mq di Sc} = \mathbf{€ 42.604,00}$$

### 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** rappresenta il reddito lordo medio annuo, **S** le spese medie annue e **T** il tasso di capitalizzazione applicato.

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Melilli, si individua tra 1,40 €/mq e 2,10 €/mq il valore locativo per abitazioni di tipo economico nella zona in cui ricade l'immobile. Confrontando tali dati con quelli di recente pubblicazione da parte delle agenzie immobiliari più accreditate e tenuto conto di tutte le condizioni sopra espresse, il canone mensile lordo per l'immobile in esame si ritiene pari a € 1,40 x 106,51 mq = 149,11 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 1.789,32. Considerando che gli oneri imputabili ai soggetti proprietari (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:

$$€ 1.789,32 - (15\% \text{ di } R) = € 1.520,92$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 4%

$$V2 = € 1.520,92 / 0.04 = € 38.023,00$$

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

$$V = (V1 + V2)/2 \text{ quindi } V = (€ 42.604,00 + € 38.023,00)/2 = € 40.313,25$$

Dall'importo sopra determinato vanno detratti i costi relativi alle procedure di regolarizzazione urbanistica e catastale.

### CONCLUSIONI

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

$$\underline{\underline{V = € 38.000,00}}$$

Il suddetto valore viene ripartito come segue in base alle quote di proprietà:

- sig. Montauto Simone (1/2) = € 19.000,00;
- sig.ra Zapparata Katia (1/2) = € 19.000,00.



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.Ill.ma e rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

### ELENCO ALLEGATI A MARGINE DELLA PRESENTE RELAZIONE

- *Allegato 01*: Nomina CTU e giuramento
- *Allegato 02*: Indagine catastale
- *Allegato 03*: Ispezione ipotecaria
- *Allegato 04*: Atto di compravendita
- *Allegato 05*: Comunicazione sopralluogo peritale
- *Allegato 06*: Verbale sopralluogo e trasmissione alle parti costituite
- *Allegato 07*: Visura APE
- *Allegato 08*: Rilievo metrico dell'immobile
- *Allegato 09*: Elaborazione APE

Siracusa, 20 Dicembre 2023

**Il Consulente Tecnico D'Ufficio**

