

STUDIO TECNICO  
ING. VALERIA ZIZZI  
VIA S. SANTO, 37  
96100 – PRIOLO G. (SR)

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROC. N° 268/2021 R.G.Es.**

\*\*\*\*\*

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA C. Cultrera

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

# **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

## **SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROC. N° 268/2021 R.G.Es.**

**Penelope SPV srl \*\*\*\*\***

### **INDICE:**

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO 1: RILIEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO 2: TITOLO DI PROPRIETA'

ALLEGATO 3: E.D.M.

ALLEGATO 4: PLANIMETRIA CATASTALE

ALLEGATO 5: VISURA CATASTALE STORICA

ALLEGATO 6: COPIA CONCESSIONE EDILIZIA +ELABORATI

ALLEGATO 7: PLANIMETRIA STATO DI FATTO

ALLEGATO 8: VISURA CATASTO ENERGIA + RICHIESTA DIPARTIMENTO ENERGIA E RISPOSTE

ALLEGATO 9: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

ALLEGATO 10: CERTIFICAZIONE IACP

ALLEGATO 11: COMUNICAZIONI - AVVISI - VERBALE DI SOPRALLUOGO

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROC. N° 268/2021 R.G.Es.**

\*\*\*\*\*

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA C. Cultrera

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*

PREMESSA

Con ordinanza del 31/03/2022 il Giudice dell'esecuzione immobiliare in epigrafe nominava la sottoscritta Dott. Ing. Valeria Zizzi, con studio in Priolo G. (SR) Via S. Santo n. 37 ed iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1945, quale Esperto per la stima nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n.268/2021 R.G.Es. promossa da promossa da **Penelope SPV srl** nei confronti dei Sig.ri \*\*\*\*\*. Con deposito telematico del 02/04/2022, la sottoscritta accettava l'incarico ricevuto.

In osservanza al mandato ricevuto, come da accordi telefonici con l'Avv. Nadia Marotta, custode nominata, la sottoscritta concordava quale data di primo sopralluogo il 29 Aprile ore 09:30. Con comunicazione pec del 06/04/2022 agli Avv.ti Marotta n.q. di custode nominato, agli Avv.ti Nicola Maione e Menghini Stefano per il creditore precedente e raccomandata A/R n° 200511591446 del 05/04/2022 agli esecutati, la scrivente comunicava a tutte le parti, la data e l'ora per l'accesso ai luoghi.

In data 29/04/2022, giorno fissato per il sopralluogo, come da precedente comunicazione, mi recai in Augusta Via Aldo Moro n°21, presso l'immobile

oggetto di stima. Ivi giunta, coadiuvata dall'Avv. Nadia Marotta, custode nominato, rinvenni la presenza del Sig. \*\*\*\*\* che mi permise di accedere all'immobile. L'immobile risultava occupato dallo stesso in assenza di titolo.

In tale sede diedi inizio alle operazioni peritali, effettuando i rilievi metrici e fotografici dell'appartamento posto al piano secondo. Feci altresì una ricognizione degli impianti presenti al fine di redigere l'Attestato di prestazione energetica. Completati tali rilievi, alle ore 09:50, redissi il verbale di sopralluogo dando atto dei rilievi eseguiti dalla sottoscritta sull'immobile e conclusi le operazioni peritali.

### **Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.**

#### **Immobile 1**

Appartamento in Augusta (SR) C.da Monte Sant'Elena s.n. p.II°, facente parte di una palazzina popolare a tre piani fuori terra, catastalmente censita al N.C.E.U. del Comune di Augusta al foglio 56 p.lla 129 sub. 5, cl. 3, cat. A/4, vani 6,5, rendita catastale € 278,63; coordinate Gis 37°14'58,16" N; 15°13'34,89" E. classe energetica F.

#### **Descrizione sintetica dei beni**

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo, facente parte di una palazzina popolare a tre piani fuori terra, edificato alla fine degli anni 60.

L'immobile de quo, si trova in località Augusta, in una zona periferica della città ma densamente popolata. In tale zona sono presenti perlopiù edifici residenziali e dista qualche chilometro dal centro del paese, pertanto risulta di media appetibilità commerciale.

Ho provveduto a richiedere e verificare la documentazione catastale

dell'immobile, non riscontrando anomalie.

Ho provveduto a verificare presso il Comune di Augusta la documentazione urbanistica del bene oggetto di stima al fine di accertarne la conformità.

**Confini e dati catastali.**

Appartamento sito in Siracusa località Augusta, Via Aldo Moro n°21, piano II°, int. 5, posto al piano secondo di una palazzina popolare a tre piani fuori terra.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al foglio 56 p.lla 129 sub. 5, cl. 3, cat. A/4, vani 6,5, rendita catastale €. 278,63, catastalmente intestato ai Sig.ri \* \* \* \* \* nato a

\* \* \* \* \* e\*\*\*\*\*nataa Lentini (SR) il\*\*\*\*\* C:F:

\*\*\*\*\*per la quota di ½indiviso ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

**Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni**

L' immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura e dall'atto di compravendita richiesto dalla sottoscritta presso l'archivio notarile di Siracusa, risulta pervenuto ai coniugi \*\*\*\*\*, in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Sergio Marciano del 08/06/2005 rep\*\*\*\*\*, trascritto ad Augusta il 09/06/2005 ai nn. \*\*\*\*\*, da potere di \*\*\*\*\* (vedi all. 2).

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato in assenza di alcun titolo dal Sig. \*\*\*\*\*, tale immobile risultava inoltre in condizioni di manutenzione sufficienti.

**Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.**

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti, risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 17/01/2022, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Iscrizione n°\*\*\*\*\* nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo con atto a rogito del Notaio Sergio Marciano in data 08/06/2005 di originari €. 99.465,00 (€. 149.197,50 di ipoteca, durata 30 anni) a favore di\*\*\*\*\*. con sede a Milano c.f. \*\*\*\*\* , relativamente all'immobile oggetto di stima;
- Trascrizione n°\*\*\*\*\* , nascente da pignoramento immobiliare a favore di \*\*\*\*\* S.p.A., contro i Sig.ri \*\*\*\*\* gravante sull'immobile oggetto distima;
- Trascrizione n°578/516 del 10/01/2022, nascente da pignoramento immobiliare a favore di \*\*\*\*\* srl., contro i \*\*\*\*\*gravante sull'immobile oggetto distima.

Inoltre come si evince dalla nota IACP allegata, l'immobile non è stato realizzato in edilizia convenzionata e agevolata, non ha nessun vincolo né diritto di prelazione.

Per quanto relativo all'importo annuo fisso delle spese di manutenzione e gestione condominiali, da informazioni assunte in luogo, non esiste un condominio costituito, gli inquilini del palazzo si autogestiscono nella

ripartizione delle spese comuni (pulizia del vano scala e bolletta luce della scala).

### **Situazione urbanistica dei beni**

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta si rileva che l'immobile fu realizzato giusto Licenza di Costruzione approvata in data 7/12/1967 prot. n° 2412/284 (vedi allegato 6).

Tale progetto era relativo alla realizzazione di alloggi popolari.

Oggetto della presente stima è uno degli appartamenti facente parte di tali alloggi posti al piano secondo.

Dal confronto tra quanto autorizzato con Licenza di Costruzione approvata in data 7/12/1967 prot. n° 2412/284, quanto riportato nella planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo si rilevano le seguenti difformità:

1. Demolizione del tramezzo di ingresso e ripostiglio;
2. Chiusura della porta interna per l'accesso al vano lavanderia;
3. Copertura con struttura precaria del terrazzino esposto ad Ovest;

Tali modifiche sono suscettibili di regolarizzazione urbanistica con presentazione di una pratica di CILA in sanatoria e il pagamento di un'ammenda pari a €1.000,00. Per quanto relativo al punto 3) seppur regolarizzabile con CILA in sanatoria la regolarizzazione della copertura del terrazzino è soggetto al pagamento degli oneri nella misura di €/mq 25.

Una volta effettuata la regolarizzazione urbanistica dei fabbricati, sarà necessario procedere con la regolarizzazione catastale ed infine con la presentazione di una pratica SCA per l'agibilità degli immobili.

Ai fini della presentazione della pratica SCA è necessario effettuare una revisione degli impianti (idrico, elettrico e fognario) ai fini della certificazione

degli stessi.

Analizziamo adesso i costi necessari per sanare i sopra indicati abusi:

- Oneri per chiusura verticale balcone (€ .25/mq)	€ . 175,00
- Ammenda per modifiche interne CILA in sanatoria	€ .1.000,00
- Diritti di segreteria +diritti esame progetto	€ .100,00
- Spese tecniche per pratica di CILA	€ .1.300,00
- Variazione Catastale comprensivo di spese di registrazione docfa	€ .500,00
- Pratica SCA comprensiva di diritti	€ .800,00
Totale complessivo	€ .3.875,00

Si precisa che la SCA, va presentata previa revisione e relativa certificazione degli impianti presenti (idrico/ fognario, elettrico e di condizionamento) e tali spese restano escluse da tale conteggio.

Le spese per la certificazione degli impianti, necessitano di un sopralluogo e preventivo di ditta elettrica ed edile specializzata per verificarne la rispondenza alle vigenti leggi in materia e in caso contrario le relative spese di adeguamento ai fini di ottenere la relativa certificazione di conformità degli impianti.

Pertanto i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile è pari a **€ .3.875,00.**

Tale importo verrà decurtato al valore finale del fabbricato

#### **Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.**

*Appartamento per civile abitazione posto al piano II° di una palazzina popolare, sita in Augusta Via Aldo Moro n°21*

Trattasi di un appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al piano secondo, facente parte di una palazzina popolare a tre piani fuori terra realizzata



alla fine degli anni '60.

La stessa si presenta in pianta di forma pressoché regolare ed occupa una superficie lorda di circa 95mq, oltre i balconi.

Lo stesso è costituito da: n.1 soggiorno -cucina (v. foto 6-7), n.1 sala da pranzo (v. foto 8), n°1 camera da letto matrimoniale (v. foto 9), n°1 cameretta (v. foto 10), n.1 w.c, (v. foto 12), n°lavanderia (v. foto 13) e due balconi uno dei quali con copertura orizzontale (v. foto 5).

Si precisa che la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è di mq 99 circa, ottenuta sommando alla superficie dell'appartamento quella del balcone moltiplicata per un coefficiente paria a 0,30 e quella del balcone coperto con coefficiente pari a 0,35 (vedi tabella di seguito riportata). La distribuzione e la dimensione degli ambienti dell'appartamento è nella norma.

### **Ripartizione tabellare degli ambienti**

#### *PIANO PRIMO*

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Sogg.-cucina	29,14	1	29,14	Est	Suff.
Sala da pranzo	20,21	1	20,21	Sud	Suff.
Camera	21,00	1	21,00	Sud	Suff.
Cameretta	15,16	1	15,16	Nord	Suff.
w.c.	5,56	1	5,56	Nord	Suff.
Lav.	3,85	1	3,85	Nord	Suff.
Balcone	5,34	0,30	1,60	/	Suff.
Terrazzino	6,51	0,35	2,28	/	Suff.
<b><i>Totale superficie commerciale</i></b>			<b><i>mq 98,80</i></b>		

L'edificio ha struttura portante in c.a., a tre piani fuori terra, con geometria

pressoché uguale a tutti i piani. I tamponamenti esterni sono rivestiti con

intonaco cementizio di colore giallo che presenta vistosi segni di degrado.

L'immobile è dotato di infissi esterni in ferro con vetro semplice e avvolgibili

in plastica ed infissi interni in legno.

Il pavimento è realizzato in ceramica relativamente a tutti i vani.

Le pareti di tutti i vani sono rivestite con intonaco cementizio e tinteggiatura di

colore chiaro mentre la cucina e il bagno sono piastrellati.

L'illuminazione, per tutti gli ambienti, può essere giudicata buona e, quindi,

conforme alle esigenze abitative, essendo garantiti un buon ricambio d'aria e un

buon soleggiamento per tutti i vani.

Il portone di ingresso all'appartamento è in legno mentre il portone di ingresso

alla palazzina è in alluminio e vetri.

Dal punto di vista strutturale le condizioni dell'edificio necessitano di

manutenzione, tutti gli intonaci esterni presentano segni di degrado e

necessitano di manutenzione.

Dal punto di vista energetico, l'immobile è dotato di uno scaldabagno elettrico

da 80 l, non sono presenti né impianto di riscaldamento né impianto di

raffrescamento.

Da una ricerca presso l'archivio del dipartimento energia e da una visura al

catasto energetico della Regione Sicilia, l'immobile in esame non provvisto di

alcun Attestato di prestazione energetica, pertanto la scrivente ha provveduto a

redigere e registrare apposito APE in data 07/10/2022, secondo il quale la classe

energetica dell'immobile risulta F (v. all 9).

### **Stima dell'Unità Immobiliare.**

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula  $V_c = (V_m + V_a) / 2$ .

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone simili della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare atti pubblici di compravendita, nonché i parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2021 secondo semestre, relativamente alla zona in esame è risultato possibile alla scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Si è applicato un coefficiente di vetustà pari al 15%, dovuto alle condizioni di conservazione dell'immobile tra mediocri e scarse e all'età della costruzione pari a circa 55 anni.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di 475,00 €/mq di superficie commerciale.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [MQ]</i>	<i>€/MQ</i>	<i>VALORE[ €]</i>
<i>PIANO SECONDO</i>	<i>500,00</i>	<i>98,8</i>	<i>46.930,00</i>

$V_c = €.46.930,00$

### **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula  $V_a = R/r$ .

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso dell'immobile in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di affitto pari a € 200,00/mese, per un reddito lordo annuo di € 2.400,00. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, spese condominiali, etc., determinati complessivamente nella misura del 20%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 2.400,00 \times 0,80 = € 1.920,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che trattandosi di immobili per civile abitazione nel centro abitato di Siracusa, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = € 1.920,00 / 4,0\% = € 48.000,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

$$V_m = (\text{€}46.930,00 + \text{€}48.000,00) / 2 = \text{€}47.465,00$$

A tale valore occorre decurtare l'importo di €3.875,00 per la regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato meglio dettagliati nel § "Situazione urbanistica dei beni".

$$V_f = (\text{€}47.465,00 - \text{€}3.875,00) / 2 = \text{€}43.590,00$$

**che si arrotonda a €43.500,00**

**(diconsi euro quarantatremilacinquecento/00)**

Tanto doveva la scrivente in ottemperanza all'incarico ricevuto.

\* \* \* \* \*

Siracusa lì, 07/10/2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Valeria Zizzi