

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDIMENTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N.82/2021 R.G.E.

PROMOSSO DA: ...

NEI CONFRONTI DI: 1

GIUDICE: DOTT.SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

**IL C.T.U.
DOTT. ING. VANESSA PARISI**





1. PREMESSA

Con provvedimento del 10/11/2021 il Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, nominava la sottoscritta Dott. Ing. Vanessa Parisi, libera professionista iscritta all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1454 - Sez. A, quale esperto per la stima dei beni pignorati nell'ambito della procedura esecutiva iscritta al n. 23/2022 R.G.E.I. del Tribunale di Siracusa, promossa da _____ nei confronti di _____ nato a Catania il 13 settembre 1965.

La sottoscritta accettava l'incarico in data 15/11/2021 e fissava l'inizio delle operazioni peritali per il 25/02/2022. Il debitore, sebbene formalmente avvisato con raccomandata A/R n. 2520011000006088, non ritirava la suddetta comunicazione e non consentiva l'accesso ai luoghi per la data fissata. La sottoscritta rappresentava quanto accaduto al G.E. il quale nominava, custode giudiziario, l'Avv. Girolamo Venturella.

D'intesa con quest'ultimo, svolgeva le operazioni peritali in data 07/09/2022 (all.1). Controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c., versata in atti, ed operati tutti gli accertamenti ritenuti necessari a definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, la sottoscritta ritiene ora di potere esporre quanto segue.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Dalla documentazione in atti è possibile rilevare che il pignoramento n.76 del 02/07/2021 trascritto in data 22/09/2021 ai nn. 16724/13506 grava sui seguenti immobili:
sulla piena proprietà del seguente immobile:

- a) *2/3 della proprietà dell'immobile sito in Melilli (SR), nella via Roma n.26, piano T-1 censito al N.C.E.U. al fg.89, p.lla 292, 2418, sub 1, zona 1, cat. A/2, classe 4, vani 5,5;*
- b) *2/3 della proprietà dell'immobile sito in Melilli (SR) nella via Roma n.26, piano T-1, censito al N.C.E.U. al fg. 89, p.lla 2418 sub 6, zona 1, cat. A/2, classe 4, vani 5,5;*
- c) *5/6 della proprietà dell'immobile sito in Melilli (SR) nella via Roma n.24, piano T-1, censito al N.C.E.U. al fg.88, p.lla 4289, zona 1, cat. A/2, classe 4, vani 5,5.*

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Al riguardo la sottoscritta evidenzia una errata indicazione della numerazione civica degli immobili a) e b), che risulta essere n.24 e non n.26, e dell'immobile c) che risulta essere n.22 e non n.24.

Evidenzia inoltre che gli immobili di cui ai punti a), b) e c) sono in realtà porzioni di un unico fabbricato, catastalmente costituito dalla p.lla 292 sub 1 e dalla p.lla 2418 sub 6, entrambe del foglio 89, e dalla p.lla 4289 del fg.88, composto, al piano terra, da ingresso-scala e tre locali magazzino e, al piano primo, da un appartamento di 5 vani e servizi con cortile di pertinenza esclusiva.

Le suddette porzioni costituiranno, pertanto, un unico lotto di vendita.

3. STIMA

3.1 Descrizione sintetica

Si tratta di un fabbricato, a due livelli fuori terra, costituito da tre locali magazzino al piano terra e da un appartamento ad uso residenziale al piano primo, sito nel centro storico di Melilli, in via Roma nn.22-24, a circa 300 mt di distanza, in direzione ovest, dalla piazza principale dove è ubicata la basilica di San Sebastiano, (coordinate G.P.S. - 37,104442 N, 15,072687 E).

3.2 Confini e dati catastali

L'edificio, nel complesso, confina a nord e a sud con proprietà di terzi, ad est con via Roma e ad ovest con via Benedetto Brinn. È riportato al N.C.E.U. di Melilli alle seguenti p.lle:

- foglio 89, particella 292 sub 1 e particella 2418 sub 6, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 639,12 in testa alle ditte _____ per la quota di 1/3 _____ per la quota di 2/3;
- fg 88 p.lla 4289, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 639,12 (all.3).

L'attuale configurazione dell'immobile differisce da quanto riportato nella relativa planimetria catastale (all.4) per una diversa distribuzione delle aperture del vano cucina, per l'avvenuta trasformazione in porta finestra della finestra del soggiorno, per la mancata

indicazione di un piccolo soppalcato in legno realizzato nel locale magazzino di piano terra posto ad ovest rispetto al vano scala ed infine per la mancata indicazione della perimetrazione del cortile posteriore, di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare. Tali difformità, ad eccezione della zona soppalcata che potrà essere facilmente smontata, potranno essere regolarizzate per un costo stimato in complessivi € 2.000,00.

3.3 Stato di possesso

L'appartamento risulta nel possesso del debitore che lo utilizza quale abitazione principale insieme al suo nucleo familiare (all. 1).

3.4 Titoli di proprietà

Dal certificato ipotecario speciale prot. n. SR55350 del 5/10/2021, in atti, si rileva che gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti al debitore in parte per successione in morte della madre, (atto di accettazione tacita di eredità del 13/03/2018, trascritto il 14/03/2018 ai nn.3890/2768), ed in parte per successione testamentaria in morte del padre, (successione trascritta il 10/01/2019 ai nn.613/562).

3.5 Vincoli ed oneri giuridici

Dal certificato ipotecario speciale prot. n. SR55350 del 5/10/2021, in atti, si rileva che gli immobili oggetto della presente stima risultano così gravati:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Catania il 31/03/2017, iscritta a Siracusa il 27/12/2017 ai nn. 19572/2800, a favore di con sede a Catania e contro
- verbale di pignoramento immobiliare n.76 del 02/07/2021 trascritto in data 22/09/2021 ai nn. 16724/13506, a favore d' e contro

3.6 Descrizione analitica

Oggetto della presente stima è un edificio indipendente che si sviluppa tra la via Roma e la via Benedetto Brin, queste ultime poste ad un dislivello reciproco tale per cui l'edificio in questione, sul lato di via Roma, risulta articolato su due livelli fuori terra, mentre sul lato

di via Brin su un livello fuori terra e un piano seminterrato (foto nn.1→4).

L'immobile è accessibile dal civico n.22 di via Roma (foto n.3) ma è dotato di un ulteriore ingresso dal civico n.24 di via Roma, che immette in uno dei locali magazzino di piano terra, e di un ulteriore ingresso dalla parallela via Benedetto Brin (foto n.4) che immette nel cortile esterno di pertinenza esclusiva dell'immobile.

L'immobile, di vecchia costruzione, ristrutturato ed ampliato negli anni settanta, presenta struttura portante in muratura, solai di interpiano in latero cemento, copertura in parte piana e in parte a tetto (foto nn.17-18). È costituito al piano terra da ingresso (foto n.5), disimpegno, tre locali magazzino (foto nn. 6→8) e un piccolo w.c. aventi superficie lorda complessiva di mq 110 (di cui 57 mq ricadenti nel fg. 88 p.lla 4289 e mq 53 nel fg.89 p.lla 292 sub 1 e p.lla 2418 sub 6). L'altezza utile interna è variabile all'interno di ciascuno degli ambienti tra 3,65 mt e 3,82 mt. È inoltre dotato di un piccolo balcone su via Roma di 1,32 mq.

Al piano primo risulta costituito da un appartamento ad uso residenziale composto da cinque vani, servizi igienici, cucina (foto nn. 9→14) e disimpegno aventi superficie lorda complessiva di 158 mq (di cui 80 mq ricadenti nel fg. 88 p.lla 4289 e mq 78 nel fg.89 p.lla 292 sub 1 e p.lla 2418 sub 6). L'altezza utile interna è variabile tra 3,25 m e 3,45 m. È altresì dotato di due piccoli balconi su via Roma di mq 1,63 ciascuno e di un cortile esterno di pertinenza esclusiva (foto nn.15-16) esteso mq 72 (di cui 36 mq ricadenti nel fg. 88 p.lla 4289 e mq 36 nel fg.89 p.lla 292 sub 1 e p.lla 2418 sub 6).

La superficie lorda dei magazzini è 84 mq (di cui 31 mq ricadenti nel fg. 88 p.lla 4289 e mq 53 nel fg.89 p.lla 292 sub 1 e p.lla 2418 sub 6), la superficie convenzionale della parte residenziale, ottenuta sommando alla superficie lorda coperta quella dei balconi moltiplicata per un coefficiente correttivo di 0,25 e quella del cortile moltiplicata per un coefficiente di 0,10 è pari a 192 mq (di cui 110 mq ricadenti nel fg. 88 p.lla 4289 e mq 82 nel fg.89 p.lla 292 sub 1 e p.lla 2418 sub 6) (All.5).

La parte residenziale dell'immobile presenta finiture prevalentemente risalenti all'epoca di

costruzione costituite da pavimento in parte in ceramica ed in parte in segato di marmo, in alcuni vani coperto con pavimenti in laminato di legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in legno e in parte con carta da parati, e in ceramica nella cucina e nei bagni. Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni in parte in alluminio preverniciato, con vetro doppio e persiana esterna, e in parte del tipo monoblocco in lamierino, con vetri semplici e avvolgibili in pvc. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici, quali idrico elettrico e fognario sottotraccia ed infine, di due climatizzatori con generatori a pompa di calore che, tuttavia, non saranno considerati sia ai fini della stima sia dell'attestato di prestazione energetica, trattandosi di beni rimovibili non soggetti a pignoramento.

I locali magazzino a piano terra presentano finiture modeste costituite da pavimento in parte in ceramica, in parte in cemento e scagliette di marmo, pareti intonacate, infisso esterno in ferro, impianto tecnologici quali idrico, elettrico e fognario, in parte fuori traccia. Lo stato manutentivo dell'immobile può ritenersi nel complesso appena discreto.

3.7 Situazione Urbanistica

L'immobile in questione risulta di vecchia costruzione, certamente antecedente il 1° settembre 1967. Lo stesso è stato successivamente ampliato e modificato in forza del nulla osta per esecuzione lavori edili n.85/1970 rilasciato dal Comune di Melilli in data 13/07/1970 (v. all.4).

L'attuale configurazione dell'immobile differisce da quanto riportato nell'allegato grafico allegato al suddetto titolo autorizzativo per:

- modifiche del prospetto su via Roma conseguenti al mantenimento dei due piccoli balconi in pietra in luogo della realizzazione di un balcone unico al primo piano;
- modifiche del prospetto su cortile privato conseguenti a una diversa distribuzione delle aperture del vano cucina, alla trasformazione in porta della finestra del soggiorno;
- mantenimento del piccolo locale w.c. avente accesso dalla camera di piano primo;
- fusione e diversa distribuzione interna del piano terra;

- realizzazione di una scala nel cortile che consente l'accesso alla copertura piana del vano cucina;
- realizzazione di un piccolo soppalco all'interno di un locale magazzino.

Tali difformità potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art.14 L.R. 16/2016, fermo restando il rilascio di parere favorevole da parte del Genio Civile relativamente alle opere strutturali e del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. Il costo di regolarizzazione è stimato in complessivi € 5.000,00. Detto importo è da ritenersi comprensivo di oneri e spese tecniche e al netto di IVA.

3.9 Certificazione energetica

L'immobile in questione non risulta dotato di attestato di prestazione energetica (APE) e pertanto la sottoscritta ha provveduto alla redazione dello stesso e alla successiva registrazione al catasto energetico della Regione Siciliana (all.6).

3.10 Stima

La stima sarà effettuata mediante l'applicazione del solo metodo di tipo sintetico comparativo, per valore commerciale, in quanto dalle indagini effettuate non è stato possibile reperire dati relativi a canoni di affitto di immobili simili. Conseguentemente non è stato possibile determinare il valore dell'immobile attraverso la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dallo stesso.

Il metodo di tipo sintetico comparativo consiste nel porre in comparazione più valori e più quotazioni immobiliari capaci di offrire nella loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possono caratterizzare il quartiere in oggetto. In tale tipo di stima occorre individuare il valore al mq dell'immobile in esame e moltiplicarlo per la sua superficie commerciale, costituita dalla somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali e delle superfici di pertinenza, quali balconi, terrazze, giardini.... moltiplicata con dei coefficienti correttivi. I parametri utilizzati quali dati comparativi sono stati desunti da indagini di mercato svolte presso operatori locali del settore (Agenzia immobiliare "CASAMARKET, CASA.IT,

HOMEPALE”) e mediante consultazione di portali telematici dedicati (IDEALISTA.IT, MITULA CASE). Tali dati sono stati opportunamente ponderati per tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile oggetto di valutazione. In particolare, tenuto conto dell’ubicazione, della consistenza, dell’attuale destinazione d’uso, dello stato manutentivo, dell’andamento del mercato ed infine della scomoda distribuzione interna, con il bagno principale privo di finestra esterna e con due camere comunicanti prive di disimpegno, per la valutazione dell’immobile in questione è stato individuato un parametro unitario di €/mq 450,00 per la parte residenziale ed un parametro di €/mq 250,00

per i magazzini. Il valore dell’immobile resta pertanto così individuato:

$$\text{€/mq } 450,00 \times \text{mq } 192 = \text{€ } 86.400,00$$

$$\text{€/mq } 250,00 \times \text{mq } 84 = \text{€ } 21.000,00$$

per un valore complessivo di **€ 105.600,00**.

Il suddetto importo risulta così suddiviso:

$$\times \text{mq } 53,00 \times \text{€ } 250,00 = \text{€ } 13.250,00 \text{ (magazzini fg. 89 p.lla 292 sub 1, p.lla 2418 sub 6)}$$

$$\text{mq } 82 \times \text{€ } 450,00 = \text{€ } 36.900,00 \text{ (parte residenziale fg. 89 p.lla 292 sub 1, p.lla 2418 sub 6)}$$

$$\text{mq } 31,00 \times \text{€ } 250,00 = \text{€ } 7.750,00 \text{ (magazzini fg. 88 p.lla 4289)}$$

$$\text{mq } 110 \times \text{€ } 450,00 = \text{€ } 49.500,00 \text{ (parte residenziale fg. 88 p.lla 4289)}$$

Il pignoramento grava sulla quota indivisa di 2/3 della porzione di fabbricato censita al fg. 89 p.lla 292 sub 1 e p.lla 2418 sub 6 e sulla quota indivisa di 5/6 sulla porzione censita al foglio 88 p.lla 4289 per cui il valore della quota oggetto di pignoramento è:

$$2/3 \times (13.250,00 + 36.900,00) = \text{€ } 33.433,33$$

$$5/6 \times (7.750,00 + 49.500,00) = \text{€ } 47.708,33$$

per un valore totale di **€ 81.141,66**.

La particolare complessità dell’immobile in questione che risulta costituito da più porzioni catastalmente individuate con relativa quota di proprietà del debitore diversa per ciascuna delle suddette porzioni, non consente di rendere divisibile l’immobile nelle quote dei condividenti.

La sottoscritta rileva, infine, che al valore della quota oggetto di pignoramento dovranno essere detratti i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale stimati in complessivi € 7.000,00 ed inoltre l'importo della stessa dovrà essere ridotto del 5% (€ 4.057,08) per tenere conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Il valore residuo della quota pignorata è pertanto pari a € 70.084,58.

Avendo espletato il mandato conferitole la sottoscritta rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Siracusa, 5 ottobre 2022

Il C.T.U. (Dott. Ing. Vanessa Parisi)

Allegati

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Visure catastali
4. Planimetrie catastali
5. Planimetria catastale con indicazione dei subalterni
6. Nulla osta n.85/1970
7. Progetto allegato al nulla osta n.85/1970
8. Attestato di prestazione energetica (APE)
9. Ricevuta di trasmissione della relazione al debitore

