

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento: **n°111/2024 R.G.Es.**

Omissis

contro

Omissis

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

C.T.U.: **Ing. Giovanni Riscica**





Tribunale Civile di Siracusa

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale Civile di Siracusa, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa

Maria Cristina Di Stazio;





in data 27/08/2024 il sottoscritto Ing. Giovanni Riscica, con Studio Tecnico in Siracusa al Ronco II a Viale Zecchino n°27, veniva nominato dalla S.V. C.T.U. nel procedimento n°111/2024 R.G.Es. promosso da **Omissis** contro **Omissis**, al fine di redigere una perizia di stima relativamente all'immobile pignorato a quest'ultimo, dovendomi scrupolosamente attenere a quanto riportato nel "Decreto di nomina dell'esperto stimatore e di fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita". In pari data il sottoscritto provvedeva all'accettazione e al giuramento mediante deposito telematico di atto sottoscritto con firma digitale.

Individuazione lotti

L'immobile pignorato, di proprietà di **Omissis**, consiste in un appartamento sito a Floridia (SR) in Via Salvatore Rizza n°83 1° piano int. 2 e pertanto si individua **un solo lotto**.

L'immobile pignorato

Appartamento sito a Floridia in Via Salvatore Rizza n°83 1° piano int. 2

QUESITO I

INDIVIDUAZIONE: Appartamento sito a Floridia in Via Salvatore Rizza n°83 1° piano int. 2.

Dati catastali: F. 19 P.IIa 559 sub 7 Cat. A/3 Classe 2 (vedasi all. 3 - Visura storica catastale)

DESCRIZIONE SINTETICA: L'immobile pignorato, che **non rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata**, consiste in un appartamento sito al 1° piano int. 2 di una palazzina sita a Floridia (SR) in Via Salvatore Rizza n°83 facente angolo con la Via Ludovico Ariosto che attraversa l'intera cittadina compresa la centralissima Piazza del Popolo distante circa 800 m e pertanto esso è localizzato in una zona semiperiferica a sud-est del paese che comunque è molto



vicina al tratto iniziale del principale Corso Vittorio Emanuele, ovvero ad appena 150 m, e ad ugual distanza dalla Piazza Aldo Moro. Di conseguenza, nelle sue immediate vicinanze esistono diverse attività commerciali e di servizio ed in particolare ben tre supermercati, un Hotel e la Parrocchia di Santa Lucia. La palazzina, la cui edificazione è avvenuta all'incirca nel decennio compreso tra la fine degli anni '60 e la fine degli anni '70, consta di sole due elevazioni fuori terra con copertura a terrazza praticabile e presenta nella parte retrostante un grande pozzo luce. Essa comprende al piano terra due bassi commerciali e tre garage, mentre al 1° piano tre appartamenti. La sua struttura è in muratura di blocchi di tufo dello spessore di 30 cm con solai latero-cementizi gettati in opera, mentre i tramezzi sono in laterizi forati dello spessore di 8 cm. I suoi prospetti si presentano in discrete condizioni di conservazione e di decoro generale solamente al piano terra in quanto interamente rivestiti in parte con piastrelle di ceramica smaltata ed in parte con lastre di travertino, mentre il 1° piano e le pareti d'ambito del pozzo luce, rifiniti con tonachina e sovrastante pittura da esterni, si presentano in mediocri condizioni così come la metà della balconata aggettante sulla Via Ariosto che comprende l'intera porzione di pertinenza all'immobile pignorato. L'appartamento di forma irregolare, che è stato in parte ristrutturato dall'esecutato facendo anche una modifica interna, si presenta nel complesso in buone condizioni generali. Esso ha una superficie lorda pari a circa 119 mq che al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni discende a circa 103 mq utili ed appare poco luminoso e sufficientemente arieggiato in quanto, ad eccezione della cucina che si affaccia sulla Via Ariosto, tutti gli altri vani prendono aria e luce o dal pozzo luce o da un piccolo terrazzino interno di pertinenza. Inoltre l'immobile confina a nord con altri fabbricati e con l'area libera sul pozzo luce, a sud in parte con gli appartamenti di proprietà di *Omissis* e dei coniugi *Omissis* e *Omissis* e con il vano scala, ad est con altro fabbricato, con l'area libera sul pozzo luce e con l'appartamento di proprietà dei coniugi *Omissis* – *Omissis* ed infine ad ovest con l'area libera sulla Via Ariosto, con l'area libera sul pozzo luce e con l'appartamento di proprietà di *Omissis*.

Al suo interno si presenta abbastanza funzionale e ben suddiviso in zona giorno e notte e comprende in ordine: ingresso-soggiorno, disimpegno, bagno, cucina abitabile, corridoio, ripostiglio e tre camere da letto delle quali due singole ed ha come pertinenze esterne, un piccolo balcone di circa 3 mq aggettante sulla Via Ariosto al quale si accede dalla cucina ed un terrazzino triangolare di circa 4,50 mq accessibile dalla camera da letto matrimoniale (vedasi all. 4 -

Planimetria immobile da rilievo). Per ulteriori indicazioni tecniche vedasi la seguente tabella:

Ambiente	Sup. netta (mq)	H interna (m)	Esposizione	Condizioni
ingresso - soggiorno	30,20	2,91	nord	buone
disimpegno	3,12	2,91	est	+ che discrete
bagno	4,42	2,91	est	+ che discrete
cucina	15,75	2,91	ovest	buone
corridoio	8,98	2,91	nessuna	buone
ripostiglio	2,40	2,91	nessuna	buone
letto singola 1	9,10	2,91	nord	buone
letto singola 2	9,61	2,91	ovest	ottime
letto matrimoniale	19,35	2,91	sud	ottime

In riferimento ai suddetti ambienti bisogna altresì specificare:

INGRESSO - SOGGIORNO

- INFISSI: 1) porta d'ingresso in legno; 2) finestra monoblocco con cassonetto a due ante in ferro e vetro singolo con avvolgibile in pvc (*infisso tipo 1*).
- PAVIMENTO e BATTISCOPA: gres porcellanato, manca del tutto il battiscopa.
- TINTEGGIATURE: le pareti presentano, così come in tutti gli altri vani ad esclusione del bagno, una pittura del tipo "bucciato", mentre il soffitto è tinteggiato con idropittura.

DISIMPEGNO

- INFISSI: finestra monoblocco con cassonetto ad un'anta in ferro e vetro singolo con



avvolgibile in pvc.



- PAVIMENTO e BATTISCOPA: gres porcellanato, manca del tutto il battiscopa.
- TINTEGGIATURE: idem altri vani.

BAGNO



- INFISSI: finestra ad un'anta in alluminio preverniciato e vetro singolo senza avvolgibile.
- PAVIMENTO: ceramica smaltata.
- TINTEGGIATURE e RIVESTIMENTI: le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata per un'altezza di 2 m, mentre la loro restante altezza ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura.
- ACCESSORI: un vaso igienico con cassetta in ceramica, un bidet, un lavabo a colonna ed una vasca da bagno in vetroresina.



CUCINA



- INFISSI: porta-finestra monoblocco con cassonetto a due ante in ferro e vetro singolo con avvolgibile in pvc (*infisso tipo 2*).
- PAVIMENTO e BATTISCOPA: gres porcellanato, manca del tutto il battiscopa.
- TINTEGGIATURE e RIVESTIMENTI: le pareti, ad eccezione di una porzione della parete nord nella quale vi è un rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata delle dimensioni di 10 x 10 cm per una lunghezza di 4,20 m e per un'altezza di un metro, presentano le stesse tinteggiature degli altri vani.



CORRIDOIO

- PAVIMENTO e BATTISCOPA: gres porcellanato, mancano 2,10 m di battiscopa.
- TINTEGGIATURE: idem altri vani.



RIPOSTIGLIO

- PAVIMENTO e BATTISCOPA: gres porcellanato, manca del tutto il battiscopa.
- TINTEGGIATURE: idem altri vani.





LETTO SINGOLA 1

- INFISSI: (*infisso tipo 1*).
- PAVIMENTO e BATTISCOPA: gres porcellanato, manca del tutto il battiscopa.
- TINTEGGIATURE: idem altri vani.



LETTO SINGOLA 2

- INFISSI: (*infisso tipo 1*).
- PAVIMENTO e BATTISCOPA: gres porcellanato.
- TINTEGGIATURE: idem altri vani.



LETTO MATRIMONIALE

- INFISSI: (*infisso tipo 2*).
- PAVIMENTO e BATTISCOPA: gres porcellanato.
- TINTEGGIATURE: idem altri vani.



A completamento della descrizione dell'appartamento occorre aggiungere: 1) le porte interne, ad eccezione di quella del ripostiglio che è a soffietto in pvc, sono del tipo tamburate in legno e tutte cieche; 2) l'accesso alla cucina avviene tramite un'apertura priva d'infisso; 3) il terrazzino ed il balcone di pertinenza hanno il pavimento in segati di marmo ed il battiscopa in botticino ed inoltre il solo balcone presenta l'orlatura in marmo e la ringhiera in ferro alta un metro; 4) l'impianto elettrico è stato rifatto dall'esecutato durante i lavori di ristrutturazione, ma, pur essendo a norma, non è certificato; 5) esiste la sola tubazione dell'impianto di riscaldamento, mancando pertanto sia i radiatori che la caldaia, e pertanto l'acqua calda viene prodotta con uno scaldabagno elettrico.



QUESITO II

STATO DI POSSESSO: L'immobile si presenta non occupato da terzi e pertanto nella piena disponibilità dell'esecutato che tra l'altro vi risiede (*vedasi all. 1 – Verbale di Sopralluogo*).



QUESITO III

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE



RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE: Attualmente non ve ne sono.

QUESITO IV

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE NON
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE: L'ispezione ipotecaria che ho effettuato in data 05/11/2024
conferma quanto riportato nella Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo - catastale in
atti redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, in data 15/04/2024 e precisamente:

pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo
fondiario con atto del **Omissis** nn. di rep. **Omissis** a rogito del Notaio Egidio
Santangelo di Floridia (SR), iscritta in data **Omissis** ai nn. **Omissis** a favore della
Omissis contro **Omissis**, per la somma complessiva di € 180.000,00 a garanzia
della somma di € 90.000,00, durata anni 30.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto il **Omissis** ai
nn. **Omissis** a favore di **Omissis** e contro **Omissis**, notificato da Unep Tribunale di
Siracusa in data **Omissis** al n. **Omissis** di repertorio.

altre informazioni per l'acquirente:

- All'esecutato, **Omissis**, la piena proprietà' dell'immobile è pervenuta in virtù
dell'Atto di Compravendita del **Omissis** con nn. di rep. **Omissis** a rogito del Notaio
Egidio Santangelo di Floridia (SR), trascritto in data **Omissis** ai nn. **Omissis** da
potere di **Omissis**, **Omissis**, **Omissis**, **Omissis**, **Omissis**, **Omissis**, **Omissis**, **Omissis**,
Omissis, **Omissis** e **Omissis** (vedasi all. 5 - Atto di provenienza).
- A **Omissis**, **Omissis**, **Omissis**, **Omissis**, **Omissis**, **Omissis**, **Omissis**, **Omissis**,
Omissis, **Omissis** e **Omissis** la quota pari a 4/66 ciascuno di piena proprietà'
dell'immobile era pervenuta per successione, in morte di **Omissis**, registrata il
Omissis al numero di repertorio **Omissis** vol. **Omissis**, trascritta il **Omissis** ai nn.



Omissis devoluta per legge.

- A **Omissis** la quota pari a 1/6 e a **Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis** e **Omissis** la quota pari a 2/66 ciascuno di piena proprietà dell'immobile era pervenuta per successione, in morte di **Omissis**, registrata il **Omissis** al numero di repertorio **Omissis** vol. **Omissis**, trascritta il **Omissis** ai nn. **Omissis** devoluta per legge.
- Non risulta trascritta per entrambe le successioni alcuna accettazione d'eredità.
- A **Omissis** e **Omissis**, la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile era pervenuta in virtù dell'Atto di Compravendita del **Omissis** a rogito del Notaio M. Adorno, trascritto in data **Omissis** ai nn. **Omissis** da potere di **Omissis**.
- Nella palazzina non è stato costituito un condominio.

QUESITO V

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

DELL'IMMOBILE: La palazzina di cui fa parte l'immobile pignorato è stata edificata con un progetto approvato in data 07/08/1965 al quale sono seguite delle modifiche autorizzate rispettivamente con la Concessione Edilizia n°213 del 01/07/1978 e Permesso di Costruzione n°25 del 26/06/1979 (*vedasi all. 6 – Stralcio progetto approvato del 1° piano*) ed inoltre sulla stessa è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità in data 15/02/1980 (*vedasi all. 7*).

Per quanto riguarda l'appartamento, a causa di una sola modifica interna effettuata abusivamente dall'esecutato durante i lavori di ristrutturazione, concemente nella demolizione dei tramezzi che delimitavano l'originario soggiorno dall'ingresso e dal corridoio (*vedasi all. 8 – Planimetria catastale*), al fine di creare l'attuale ingresso – soggiorno (*vedasi all. 4*), esso non risulta essere conforme ne dal punto di vista urbanistico che catastale.

QUESITO VI

POSSIBILITA' DI REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI E DELLE



DIFFORMITA': Premesso che sull'immobile non esistono procedure amministrative o sanzionatorie, la regolarizzazione urbanistica dell'appartamento, che teoricamente poteva effettuarsi presentando al Comune di Floridia una C.I.L.A. in Sanatoria, **nel nostro caso non è possibile** in quanto l'ingresso - soggiorno, realizzato demolendo i tramezzi che separavano l'originario soggiorno dall'ingresso e dal corridoio, non rispetta il rapporto aero illuminante, in quanto l'apertura esterna è troppo piccola in relazione alla superficie del nuovo vano. Di conseguenza si dovrà riproporre la situazione originaria, ovvero quella riportata nella planimetria catastale, ricostruendo i tramezzi demoliti e pertanto, così facendo, l'immobile ritornerà ovviamente ad essere conforme sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

Da ciò ne consegue che in fase di valutazione dell'immobile si dovranno considerare a decurtazione del valore di mercato ricavato con i criteri di stima adottati, i soli costi inerenti la ricostruzione dei tramezzi demoliti con relativi intonaci e tinteggiature, stimabile in € 2.500,00.

QUESITO VII

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA: L'immobile pignorato, è privo di attestazione di certificazione o di prestazione energetica e pertanto lo scrivente ha provveduto a redigerlo (vedasi *all. 9 - A.P.E. dell'immobile*).

QUESITO VIII

VALUTAZIONE DEL BENE: La valutazione dell'immobile verrà eseguita in base a due criteri: "Stima per capitalizzazione dei redditi netti" e "Stima sintetica in base al valore di libero mercato", assumendo poi come risultato effettivo il valore corrispondente alla media aritmetica delle due stime così ricavate, decurtando poi, come già riportato in risposta al precedente QUESITO VI, il costo che si dovrà affrontare al fine di rendere nuovamente conforme l'immobile sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

"Stima per capitalizzazione dei redditi netti"

In base al mercato dei fitti di immobili con caratteristiche simili a quello da stimare si determinerà

il reddito annuo lordo di questo che verrà successivamente decurtato di una percentuale per manutenzione ordinaria, sfitti ed inesigibilità ottenendo così un reddito netto che a sua volta verrà capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento e all'andamento del mercato immobiliare. Basandomi sulla mia conoscenza del mercato immobiliare della zona, confermate dall'O.M.I. e da alcune agenzie immobiliari locali, ho stimato il valore locativo dell'immobile in € 350,00 mensili e pertanto si potrà procedere alla valutazione del reddito netto annuo assumendo i seguenti parametri:

- 15 % la percentuale stimata per le decurtazioni;
- 4,5 % saggio di capitalizzazione.

Applicando in cifre il metodo utilizzato risulta:

- Reddito annuo lordo	$12 \times € 350,00 = € 4.200,00$
- Decurtazioni	$15 \% \times € 4.200,00 = € \underline{630,00}$
- Reddito annuo netto	$€ 4.200,00 - € 630,00 = € 3.570,00$

Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$$€ 3.570,00 \times 100/4,5 = € 79.333,33$$

“Stima sintetica in base al valore di libero mercato”

Si tratta di determinare il valore di libero mercato ovvero l'elementare legge economica della domanda e dell'offerta. A tale scopo la teoria dell'Estimo suggerisce un procedimento di stima sintetica che si esegue prendendo a confronto immobili simili, per sito, rifiniture, caratteristiche e condizioni, di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato, utilizzando come parametro tecnico la **superficie commerciale**. Per il calcolo della superficie commerciale, il balcone verrà considerato al 25 %, mentre il terrazzino al 35 % e pertanto sarà pari a **121,33 mq**, secondo il seguente calcolo:

- superficie lorda abitazione mq 119,00 pari a 100 % = mq 119,00
- superficie balcone mq 3,00 pari a 25 % = mq 0,75
- superficie terrazzino mq 4,50 pari a 35 % = mq 1,58



Totale **mq 121,33**

Basandomi sulla mia conoscenza del mercato immobiliare della zona, confermate dall'O.M.I. e da alcune agenzie immobiliari locali e considerando inoltre, da un lato il buono stato di conservazione dell'appartamento e dall'altro l'aspetto negativo dovuto al fatto che l'unico affaccio sulla pubblica via avviene in corrispondenza della cucina, si può tranquillamente stabilire che il suo giusto valore al mq è pari ad € 680,00.

Superficie commerciale dell'immobile: 121,33 mq

Valore per unità di misura: €/mq 680,00

Probabile valore venale: mq 121,33 x €/mq 680,00 = € 82.504,40

Pertanto, il valore dell'immobile che scaturisce dalla media aritmetica dei valori prima calcolati mediante i due criteri di stima considerati, sarà pari a:

$$1/2 (79.333,33 + 82.504,40) = € 80.918,87$$

Occorre considerare a questo punto la decurtazione da effettuare sulla stima appena calcolata che, come già detto in precedenza, sarà pari al costo che si dovrà affrontare al fine di rendere nuovamente conforme l'immobile sia dal punto di vista urbanistico che catastale che è stato stimato in € 2.500,00.

Di conseguenza il probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima scaturirà dalla seguente sottrazione:

$$(80.918,87 - 2.500,00) = € 78.418,87$$

VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

in cifra tonda: **€ 78.500,00 (diconsi Euro Settantaottomilacinquecento/00)**

QUESITI IX e X

PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA, NUDA PROPRIETÀ, USUFRUTTO O DIRITTO DI SUPERFICIE: Nel caso in specie non ci troviamo in questi casi.

CONCLUSIONI

Si riferisce all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari che il probabile valore venale



dell'immobile oggetto della presente perizia di stima è il seguente:

Appartamento sito a Floridia in Via Salvatore Rizza n°83 1° piano int. 2

Valutazione: **€ 78.500,00 (diconsi Euro Settantottomilacinquecento/00)**

Elenco degli allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Rilievo fotografico immobile;
- 3) Visura storica catastale;
- 4) Planimetria immobile da rilievo;
- 5) Atto di provenienza immobile;
- 6) Stralcio progetto approvato del 1° piano;
- 7) Autorizzazione di Abitabilità del 12/02/1980;
- 8) Planimetria catastale;
- 9) A.P.E. dell'immobile;
- 10) Comunicazione per inizio operazioni peritali;
- 11) Lettere di trasmissione copia perizia e ricevute di consegna;
- 12) Parcella professionale C.T.U..

Siracusa, lì 05/11/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Giovanni Riscica

