



## TRIBUNALE DI SIRACUSA

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PROCEDIMENTO ESECUTIVO ISCRITTO AL N. 119/2023

PROMOSSO DA



esecutante, rappresentato e difeso dall' Avv. Corrado Micieli, creditore  
contro i Sig.ri  
[REDACTED]  
[REDACTED], debitori, difesi dall'Avv. Salvatore Lo Vecchio.



G.I: Dott.ssa Concita Cultrera

Ud.: 01/10/2024



IL C.T.U.

(Ing. Andrea Borgia)

Siracusa, li 15 Settembre 2024



INDICE

<b>1. PREMESSE</b>	<b>3</b>
<b>2. CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE</b>	<b>3</b>
<b>3. ELENCO E IDENTIFICAZIONE DEI BENI DA STIMARE</b>	<b>3</b>
3.1 IDENTIFICAZIONE BENI	3
3.2 ACCERTAMENTO RISPONDEnze TRA ATTI	4
3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA	4
<b>4. STIMA DEL LOTTO</b>	<b>4</b>
4.1 LOTTO UNICO	6
4.1.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI	6
4.1.2 DESCRIZIONE DEL BENE	6
4.1.3 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	7
4.1.4 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	7
4.1.5 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON A CARICO DELL'ACQUIRENTE ED ALTRE	7
INFORMAZIONI PER IL MEDESIMO	7
4.1.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE	7
4.1.7 ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)	8
4.1.8 STIMA DEGLI IMMOBILI	8
4.1.9 CALCOLO DELLE SUPERFICI	8
4.1.10 CRITERI DI STIMA UTILIZZATI	9
4.1.11 STIMA DEL LOTTO	10
4.1.12 CONCLUSIONI	11



## 1. PREMESSE

È pendente innanzi al Tribunale di Siracusa un procedimento esecutivo immobiliare



Nel corso dell'Udienza del 12/09/2023 il G.E. Dott.ssa Concita Cultrera formulava a questo CTU l'incarico, assunto con giuramento via telematica dal sottoscritto in data 15/09/2023.

In merito all'incarico il G.E. chiedeva a questo CTU di:

- ❖ CONTROLLARE la completezza della documentazione ipotecaria e catastale (...omissis...);
- ❖ COMUNICARE alle parti costituite a mezzo PEC (...omissis...);
- ❖ PROVVEDERE all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, (...omissis...);
- ❖ REDIGERE tante sezioni della relazione di stima (...omissis...);
- ❖ ALLEGARE a ciascuna relazione di stima (...omissis...);

In data 12/09/2023 veniva contestualmente nominata Custode dell'immobile pignorato l'Avv. Silvia Leone e, di concerto con ella, in data 05/10/2023 avveniva sopralluogo congiunto a questo CTU per l'avvio delle operazioni peritali in presenza del proprietario debitore.

## 2. CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Questo CTU ha proceduto *in primis* al controllo della documentazione ipotecaria e catastale, di cui all'art. 567 co. II c.p.c., sia in maniera telematica tramite il sistema Sister dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, dove sono state acquisite visure catastali degli immobili, visure storiche, planimetrie ed estratto di mappa, sia in maniera indiretta accertandosi della presenza agli atti di una relazione notarile attestante quanto richiesto.

## 3. ELENCO E IDENTIFICAZIONE DEI BENI DA STIMARE

### 3.1 IDENTIFICAZIONE BENI

I beni compresi nel compendio immobiliare pignorato, di cui in data 15/06/2023 la precedente . ha chiesto la vendita, sono quelli di seguito elencati:

- a) appartamento sito in Siracusa (SR), censito al catasto urbano del comune di Siracusa al fg. 30, part.lla 616, sub 2, cat. A/4, sito in Via Acireale n. 1, piano terra.



### 3.2 ACCERTAMENTO RISPONDENZE TRA ATTI

Dalle indagini catastali, si è appurato come ci sia assoluta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

### 3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

Si è proceduto alla formazione di un unico lotto di vendita, comprendente l'appartamento al punto a) del paragrafo 3.1.

## 4. STIMA DEL LOTTO

I beni oggetto di pignoramento fanno parte dell'edificio sito in Siracusa nella via Acireale n.1, posto al piano rialzato della scala A, interno 2, composto da vani quattro ed accessori, oltre annessa area di pertinenza; confinante con detta via ad est, con vano scala e altra proprietà a nord, con il Viale dei Comuni ad ovest e prosecuzione via Bronte a sud.

L'immobile si trova in zona periferica V.le dei Comuni/S.Panagia, nella zona nord del tessuto urbano tra Viale dei Comuni e via Santa Panagia.

Si tratta di un complesso edilizio realizzato tra la fine degli anni '50 e primi anni '60, lavori ultimati nel Novembre del 1963 (e collaudati nel Novembre del 1967), con strutture intelaiate in cemento armato, con tramezzi e tamponature in laterizi, e solai misti in latero-cemento. L'ingresso all'edificio insiste sulla via Acireale.

Nella pagina seguente è possibile osservare l'inquadramento territoriale degli immobili.



Figura 1 - Stralcio Aerofotogrammetrico con individuazione del lotto



Figura 2 - Individuazione del fabbricato

## 4.1 LOTTO UNICO



### 4.1.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il lotto così individuato consta dunque:

- di un immobile adibito a civile abitazione, ubicato in Siracusa (SR), via Acireale n.1.

FOGLIO	PART.LLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CAT.	RENDITA
30	616	2	A/4	3	6	117 m <sup>2</sup> (116 m <sup>2</sup> escluse aree scoperte)	€ 278,89

Coordinate GPS degli immobili:

37°05'34"N 15°16'29"E



### 4.1.2 DESCRIZIONE DEL BENE



Trattasi di appartamento a piano terra rialzato, inserito all'interno di uno stabile di edilizia civile popolare di piani complessivi due oltre piano terra, con struttura intelaiata in cemento armato, con tramezzi e tamponature in laterizi, e solai misti in latero-cemento. I prospetti dell'immobile sono intonacati con intonaco civile per esterni e strato di rivestimento ai silicati di color oca. Al piano terra della via Acireale insiste il portone di ingresso allo stabile, dal quale si accede alle scale e all'ascensore condominiale. In generale lo stato manutentivo esterno del complesso edilizio è discreto.

L'ingresso apre su di un corridoio alla destra del quale si accede ad un'ampia cucina ed al salone principale dell'immobile, che si affaccia su Viale dei Comuni. Alla sinistra dell'ingresso si accede alla prima camera da letto; procedendo lungo il corridoio si localizzano in sequenza oraria il bagno dell'appartamento, una seconda stanza, un'ulteriore camera da letto ed un ripostiglio. Sullo stesso lato e con accesso dalla cucina si trova una veranda coperta, ad alluminio e vetro, che occupa la larghezza di 1,5 m e lungo quasi tutto il prospetto ovest dell'immobile. Tale veranda dà l'accesso ad un'area recintata di pertinenza dell'immobile che confina con il viale dei Comuni (circa 40 mq).

L'altezza utile all'interno dell'immobile è 3,00 m.

Sono presenti climatizzatori a pompa di calore estate/inverno. Non sono presenti altri tipi di sistemi di riscaldamento invernale. Una caldaia a gas indipendente fornisce il fabbisogno di acqua calda sanitaria, tramite fornitura comunale. La caldaia è datata e non è presente il libretto di manutenzione.

Gli infissi esterni sono del tipo doppio con infisso interno in alluminio anodizzato con vetrocamera a due vetri, e infisso esterno con persiana.



L'appartamento all'interno risulta nel suo complesso in discreto stato manutentivo; sulle pareti di alcune stanze sono presenti ammaloramenti evidenti da umidità di risalita.

#### 4.1.3 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Allo stato attuale l'appartamento è abitato dalla sig.ra [REDACTED] proprietaria pe [REDACTED] dello stesso.

#### 4.1.4 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dall'esame della documentazione acquisita e di quella agli atti, e dalle informazioni ricevute, non risultano in essere vincoli sugli immobili in oggetto.

#### 4.1.5 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON A CARICO DELL'ACQUIRENTE ED ALTRE INFORMAZIONI PER IL MEDESIMO

Dall'esame della documentazione acquisita e di quella agli atti, e dalle informazioni ricevute, non risultano in essere vincoli sugli immobili in oggetto che resterebbero a carico dell'acquirente, né altresì vincoli che saranno cancellati *ex art.* 586 c.p.c.

#### 4.1.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

L'Istituto Autonomo Case Popolari IACP della Provincia di Siracusa ha rilasciato a questo CTU attestazione inerente la costruzione dell'immobile, l'ultimazione dei lavori relativi e il collaudo, copia del contratto di compravendita e assegnazione all'allora proprietario sig. [REDACTED] (oggi defunto, del quale la sig.ra [REDACTED] e gli altri creditori nella esecuzione in oggetto sono eredi). Nella stessa attestazione l'Istituto dichiara inoltre che non sono stati rinvenuti atti o documenti afferenti ad autorizzazioni o licenze relative al progetto edilizio a suo tempo assentito dall'amministrazione comunale di Siracusa, nonché certificazioni relative alla sua agibilità.

Dal confronto dello stato di fatto e della planimetria catastale attuale risultano delle difformità notevoli in merito alla veranda sul lato ovest, in quanto non esistente sulla carta e realizzata senza alcuna autorizzazione edilizia. Inoltre, rispetto alla planimetria catastale, è stato spostato l'ingresso all'immobile proprio su questa area esterna, è stata annessa al locale cucina un'area che prima corrispondeva alla ingresso lato ovest, e demolito il muro che divideva la cucina con il salotto.

Questo CTU stima il ripristino dello stato di progetto, comprensivo delle spese tecniche, del trasporto e conferimento a discarica e del conteggio delle opere necessarie, nella somma di € **10.000,00.**

#### 4.1.7 ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Da un'indagine compiuta attraverso il CEFA (Catasto Energetico dei Fabbricati) della regione Sicilia, si è potuto constatare che l'immobile è sprovvisto dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

È stata così redatta da questo CTU, abilitato alla certificazione energetica del Sistema Informativo APE-Sicilia al n. 9806, la suddetta attestazione, allegata a codesta relazione tecnica (ALL.4).

Questo CTU ha stimato energeticamente l'immobile in classe energetica E con un indice della prestazione energetica non rinnovabile  $EP_{gl,nren} = 132,12 \text{ kWh/m}^2$  annuo.

Per ulteriori specifiche si rimanda alla certificazione allegata.

L'attestato dell'immobile è stato regolarmente registrato presso il Sistema Informativo APE-SICILIA con codice certificato n. 20240930-089017-84651.

#### 4.1.8 STIMA DEGLI IMMOBILI

I dati utilizzati per la stima immobiliare sono stati ottenuti dal database dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate; ulteriori dati a consolidamento di quelli così ottenuti sono stati ricavati da indagine condotta presso agenzie immobiliari locali, oltre che quella condotta sul database online per le valutazioni immobiliari, *borsinoimmobiliare.it*.

#### 4.1.9 CALCOLO DELLE SUPERFICI

Il computo della superficie commerciale, adoperato per il calcolo del valore secondo i metodi indicati al paragrafo 4.1.10, è stato riportato seguendo i criteri indicati dal D.P.R. 138/98 e dalla norma UNI EN 15733/2011.

Nel calcolo di stima degli immobili si è tenuto conto delle seguenti misure e superfici:

APPARTAMENTO	SUPERF. NETTA (m <sup>2</sup> )	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE (m <sup>2</sup> )
Unità principale	107,0	1	107,0
Muri perimetrali	11,5	1	11,5
Muri perimetrali in comune	1,5	0,5	0,8
Balconi	40,0	0,25	10,0
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			129

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 4.1.10 CRITERI DI STIMA UTILIZZATI

I criteri estimativi canonici dell'estimo immobiliare urbano sono i seguenti:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

##### STIMA PER COSTO DI COSTRUZIONE

Con tale metodo il valore di un immobile è determinato come somma dei costi di acquisto del suolo e di costruzione della fabbrica, poi accresciuti di una congrua percentuale costituente il profitto normale dell'imprenditore per organizzazione e rischio d'impresa.

Tale valore, corrispondente a quello dell'immobile a nuovo, viene infine decurtato di una congrua percentuale che tenga conto dell'eventuale grado di vetustà e stato manutentivo dello stesso.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

##### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche analoghe a quello da periziare, si determina il reddito lordo di questo.

Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di manutenzione ed ammortamento, sfitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazioni, ecc., ottenendo così il reddito annuo netto.

Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

##### STIMA PER CONFRONTO

Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, di cui si conosca il valore di mercato in funzione di tale parametro.

Successivamente si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Secondo consuetudine, quale più probabile valore venale si assume quello corrispondente alla media dei risultati conseguiti con l'applicazione di ciascun criterio.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

4.1.11 STIMA DEL LOTTO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZE IMMOBILIARI						
L'alloggio in esame si sviluppa per una superficie di						mq 129,00
Essendo l'altezza interpiano pari a:						m 3,30
il corrispondente volume v.p.p. risulta a propria volta pari a:						
	m	3,30	x	mq	129	= mc 425,70
STIMA PER COSTO DI COSTRUZIONE						
Si valuta il costo di costruzione in:						€/mc 200,00
e l'incidenza per acquisto area in						€/mc 50,00
Procedendo nel calcolo si ricava:						
- Incidenza area:	mc	425,7	x	€/mc	50,00	= € 21.285,00
- Costo costruzione:	mc	425,7	x	€/mc	200,00	= € 85.140,00
						Sommano € 106.425,00
- Utile di Impresa:	25,00%					€ 26.606,25
						Probabile valore venale a nuovo € 133.031,25
- Deprezzamento per vetustà e stato manutentivo:						
		35,00%	x	€	85.140,00	= € 29.799,00
						Valore nello stato attuale € 103.232,25
STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO						
In base all'appetibilità di localizzazione, al livello di finiture ed allo stato manutentivo si stimano:						
- il canone locativo annuo ad unità di superficie pari a €/mq						40,00
- le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc. paria al						25,00%
- il saggio di capitalizzazione pari al						4,00%
Procedendo nell'applicazione del metodo, si ricava:						
- Reddito annuo lordo:	mq	129,00	x	€/mq	40,00	= € 5.160,00
- Detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc:		25,00%	x	€	5.160,00	= € 1.290,00
						Reddito annuo netto € 3.870,00
- Valore per capitalizzazione del reddito:		100/4	x	€	3.870,00	= € 96.750,00
STIMA PER CONFRONTO:						
Stante l'attuale andamento del mercato immobiliare su piazza, la collocazione dello immobile nel contesto dell'abitato e le sue caratteristiche costruttive, di finitura e manutentive, si valuta il prezzo unitario di compravendita in €/mq 800,00						
Sviluppando il calcolo si determina:						
	mq	129,00	x	€/mq	800,00	= € 103.200,00
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE:						
1/3 x € (	103.232,25	+	96.750,00	+	103.200,00	) = € 101.060,75

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Arrotondando, si stima il valore dell'appartamento in € **101.000,00**

#### 4.1.12 CONCLUSIONI

In conclusione, tenendo in conto la somma da detrarre di € 10.000,00 necessaria al ripristino dello stato di progetto di cui al punto 4.1.6, è stato stimato **il più probabile valore venale del bene in € 91.000,00.**

Con la presente consulenza si è cercato di fornire al G.E., oltre alla stima dei beni, tutte le informazioni necessarie alla vendita del bene oggetto della presente esecuzione. Attestata l'ordinaria tolleranza estimale del  $\pm 10\%$  ammessa tra giudizi di stima riferiti ad uno stesso immobile, questo CTU Ing. Andrea Borgia ritiene con la presente relazione tecnica, che si compone di 11 pagine, di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto dal mandato e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento.

IL C.T.U.  
(Ing. Andrea Borgia)

Siracusa, lì 15 Settembre 2024

Allegati:

1. Copia degli atti consegnati dall' IACP (atto di provenienza del bene);
2. Allegato fotografico;
3. Planimetrie e visure catastali;
4. Attestato di prestazione energetica.