

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio:

PROCEDIMENTO N. 171/2024 REG. ES.

Creditore procedente:

ORGANA SPV s.r.l.

Rappresentato e difeso da:

avv. Piero NEGRO

Creditore intervenuto:

-

Rappresentato e difeso da:

-

Debitore:

[REDACTED]

Rappresentato e difeso da:

-

Giudice dell'esecuzione:

Ill.ma dott.sa Maria Cristina DI STAZIO

C.T.U. nominato:

Il tuo testo qui 1



andrea cianci ingegnere
Indirizzo: [REDACTED]
mobile: [REDACTED]
fax: [REDACTED]
e.mail: [REDACTED]@mail.com
p.e.c.: andrea.cianci@ordineingegnerisiracusa.it
partita I.V.A. 01446360891
C.F. [REDACTED]

Data:

06/01/2025

INDICE	1
1 PREMessa	2
2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	2
3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
4 DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL § 2	3
4.1 Dati catastali e confini	3
4.2 Attuali e precedenti proprietari	3
4.3 Stato di possesso	4
4.4 Pratiche edilizie	4
4.5 Consistenza e caratteristiche costruttive	5
4.6 Condizioni di manutenzione	8
5 CRITERI DI VALUTAZIONE	8
6 STIMA IMMOBILE DI CUI AL § 2	9
6.1 Stima sintetica comparativa	9
6.2 Stima analitica	9
6.3 Valore immobile	10
6.4 Costi per la regolarizzazione catastale	10
6.5 Costi per la regolarizzazione urbanistica	11
7 CONCLUSIONI	11



1 PREMESSA

Il G. E. Ill.ma dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO, con ordinanza del 27/08/2024, nominava il sottoscritto dott. ing. Andrea CIANCI, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con il n. 1474, Sez. A, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare N. 171/2024 Reg. Es., promossa da ORGANA SPV s.r.l. contro [REDACTED]

L'incarico veniva notificato in data 27/08/2024 e, nella stessa data, il sottoscritto comunicava formale accettazione dell'incarico, prestando il giuramento di rito e riservandosi di comunicare alle parti la data di inizio delle operazioni peritali.

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Con atto di precetto notificato in data 27/09/2023, fu intimato al debitore il pagamento della somma complessiva di € 103.044,14, oltre accessori, in forza del Contratto di Finanziamento stipulato tra Intesa Sanpaolo S.p.A. [REDACTED] [REDACTED] rogato dal Notaio Giuseppe MINNITI da Siracusa in data 30/05/2008.

Successivamente, con atto di pignoramento del 29/04/2024, trascritto il 23/05/2024, l'Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio Unico Notifiche presso il Tribunale di Siracusa, pignorava:

Appartamento sito in Siracusa, Via Montegrappa 73, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Siracusa al fg. 167, mapp. 527, sub. 9, cat. A/5.

3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il nominato Custode Giudiziario avv. Nadia MAROTTA, comunicava al debitore [REDACTED]

[REDACTED] che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il 22/10/2024 alle ore 9:00 presso l'immobile sito in Siracusa alla Via Montegrappa 73.

In quell'occasione si aveva alla presenza dell'avv. MAROTTA e del [REDACTED]

ed il sottoscritto poteva avere accesso all'immobile oggetto di pignoramento immobiliare e ne effettuava il rilievo metrico e fotografico.

Alle ore 9:30 il Custode Giudiziario chiudeva il verbale di sopralluogo firmandolo con i componenti (Allegato 1).

4 DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL § 2

4.1 Dati catastali e confini

L'appartamento citato al precedente § 2 è censito nel C.d.F. di Siracusa (SR) al foglio 167, particella 527, subalterno 9, categoria A/5, classe 3, consistenza 4,5 vani (Allegato 4).

Come di consueto, il sottoscritto ha richiesto copia anche della planimetria catastale dell'immobile: l'elaborato presenta alcune difformità rispetto a quanto rilevato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo esperito e tale fattispecie sarà oggetto di opportune valutazioni in sede di stima (Allegato 5).

4.2 Attuali e precedenti proprietari

Come rilevabile dalla relazione notarile agli atti, redatta dal Notaio Niccolò TIECCO da Perugia, l'immobile di cui § 2 risulta [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe MINNITI da Siracusa, il 30/05/2008, trascritto il

04/06/2008, da pote [redacted]; alla suddet [redacted]
piena proprietà dell'immobile era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita rogato
dal Notaio Luisa COSTANZA da Siracusa il 09/01/2003, trascritto in data 15/01/2003, da
[redacted]

4.3 Stato di possesso

Al momento il bene è posseduto [redacted] come dichiarato in seno
al verbale di sopralluogo, vi abita assieme alla moglie.

4.4 Pratiche edilizie

Con nota del 27/08/2024, il sottoscritto chiedeva al Area III: Ambiente e Territorio –
Edilizia Privata del Comune di Siracusa il rilascio in copia di:

- certificato di abitabilità;
- concessione edilizia o concessione edilizia in sanatoria o, in assenza delle
precedenti, copia di istanza di rilascio di concessione edilizia in sanatoria.

A seguito della successiva visita presso i pubblici Uffici, il sottoscritto, estraeva copia di
una istanza prot. n. 15524 del 28/04/1959 per mezzo della quale [redacted]

[redacted] chiedevano l'autorizzazione in sanatoria per la sopraelevazione di un
fabbricato a singola elevazione (piano terreno) sito alla Via Montegrappa n. 73 (Allegato
6.1); alla istanza era allegato elaborato grafico (Allegato 6.2).

Successivamente, con istanza prot. 52937 del 01/09/1959, gli st [redacted]
[redacted] chiedevano l'approvazione del progetto di costruzione della
sopraelevazione medesima (Allegati 6.3 e 6.4); alla istanza era allegato elaborato grafico

(Allegato 6.5). Come si evince dall'elaborato grafico redatto dal sottoscritto all'esito delle operazioni di rilievo esperite nell'ambito del sopralluogo peritale, mentre le rappresentazioni planimetriche dell'appartamento *de quo*, con riferimento ai progetti del 1959 e del 1960, sono del tutto identiche, lo stesso non può dirsi con riferimento allo stato di fatto rilevato (Allegato 2, Tavola UNICA): la configurazione planimetrica dell'appartamento risulta modificata e, pertanto, tale fattispecie sarà oggetto di opportune valutazioni in sede di stima.

4.5 Consistenza e caratteristiche costruttive

L'appartamento in questione si trova al secondo piano terreno di un fabbricato a schiera edificato all'angolo tra la Via Montegrappa e la Via Caltanissetta, complessivamente costituito da quattro piani fuori terra (c'è un piano ammezzato al piano terreno), da soprastanti coperture miste, a tetto a falde ed a lastrico solare accessibile dal vano scala comune (Allegato 3, Foto 1). La struttura portante del fabbricato è di tipo in muratura portante: verosimilmente, l'impianto al piano terreno ed al piano ammezzato furono realizzati con muratura in conci di pietra e malta bastarda mentre la sopraelevazione del primo e del secondo piano furono realizzate con muratura in blocchi squadrati di tufo legati con malta bastarda. I solai di calpestio e di copertura sono di tipo latero-cementizio.

Al civico 73 della Via Montegrappa si apre un portone in alluminio preverniciato di colore marrone che immette nel vano scala comune all'appartamento in oggetto, sito al piano secondo, ai due appartamenti al piano ammezzato, ai due appartamenti al primo

piano e ad un altro appartamento al piano secondo; originariamente, l'appartamento de quo era dotato di doppio ingresso dal pianerottolo comune ma una delle due porte è stata murata dall'interno mentre risulta ancora visibile dall'esterno (Allegato 2, Tavola UNICA; Allegato 3, Foto 2 e 3).

Un vano di ingresso, realizzato all'epoca della riconfigurazione planimetrica dell'appartamento, disimpegna la zona notte e la zona giorno: mentre frontalmente è stato realizzato un piccolo vano ripostiglio, a sinistra (est) si trova la camera da letto, dotata di portafinestra con affaccio sul balcone prospiciente la Via Montegrappa (Allegato 3, Foto 4 e 5).

Alla zona giorno si accede, invece, a destra dal disimpegno di ingresso (ovest): questa è composta di un primo vano destinato a soggiorno, idealmente separato dalla zona pranzo e cottura attraverso un portale in muratura (Allegato 3, Foto 6, 7 e 8).

Mentre il bagno a servizio dell'unità immobiliare, dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia, è direttamente collegato al soggiorno, la lavanderia è adiacente alla zona cottura ed è dotata di piloccia e degli impianti destinati all'installazione della lavatrice (Allegato 3, Foto 9 e 10).

Tutti gli ambienti sopra descritti sono pavimentati con mattonelle in grès porcellanato, intonaci alle pareti con finitura liscia e tinteggiati con idropittura; il bagno e la lavanderia sono rivestiti fino all'altezza di 2 m con mattonelle in ceramica, così come la parete dove è allocato il punto di cottura (sud).

Le porte interne sono tutte del tipo in legno tamburato di colore bianco.

Gli infissi esterni su Via Montegrappa sono doppi, costituiti da infisso vetrato in alluminio preverniciato ed antistante persiana nel medesimo materiale; le finestre della zona giorno e dei servizi sono in legno e dotati di scuretti.

L'immobile presenta impianti elettrico e telefonico sottotraccia, nonché impianto TV via etere con antenna istallata sulla copertura.

L'unità abitativa, è dotata esclusivamente di due condizionatori del tipo "a pompa di calore", del tipo "aria-aria", con unità interne (split) installate nella camera da letto e nel soggiorno; la produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad un boiler elettrico istallato nella lavanderia; l'appartamento è allacciato al pubblico acquedotto ed alla pubblica fognatura.

La tabella seguente riassume la consistenza netta degli ambienti sopra presentati.

Tabella 1

	Destinazione	Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]
Piano Secondo	ingresso	2,02	
	ripostiglio	1,82	
	camera	12,82	
	soggiorno/punto di cottura	21,98	56,54
	bagno	3,63	
	lavanderia	2,08	
	Sommano	44,35	56,54
pertinenze	balcone	2,31	2,31
	Sommano pertinenze	2,31	2,31

4.6 Condizioni di manutenzione

I prospetti dell'edificio che ospita l'immobile *de quo* si presentano in mediocri condizioni di manutenzione: gli intonaci denotano fenomeni di degrado dovuti alla vetustà; lo stesso dicasi per le aree comuni come l'ingresso su strada ed il vano scala; all'interno, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione: gli infissi interni ed esterni sono in buone condizioni, così come i pavimenti, rivestimenti e finiture interne.

5 CRITERI DI VALUTAZIONE

Il valore venale dell'immobile in esame sarà desunto dal confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:

- *Il procedimento di stima sintetico*, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti;
- *Il procedimento di stima analitico*, che consiste nell'aggiornare ad un opportuno saggio di riferimento i redditi netti futuri, ordinari, costanti, medi e continuativi che l'immobile è in grado di produrre.

Relativamente alla consistenza dell'immobile, si farà riferimento alla sua superficie convenzionale determinata attraverso la somma delle superfici lorde, moltiplicate per coefficienti correttivi che tengono conto delle diverse destinazioni d'uso e delle eventuali differenti caratteristiche, quali altezza e luminosità. Nel caso in esame saranno adottati i seguenti coefficienti: Balconi scoperti: 0,25.



Applicando entrambi i metodi descritti e ricavando valori non sensibilmente diversi, sarà lecito determinare il valore medio fra i risultati ottenuti, pervenendo alla identificazione di un valore venale quanto più possibile oggettivo.

6 STIMA IMMOBILE DI CUI AL § 2

6.1 Stima sintetica comparativa

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona semicentrale della città di Siracusa per beni simili e nell'ipotesi di un grado mediocre delle condizioni generali dell'edificio ma di un buono stato delle finiture e degli impianti interni è il seguente:

$$57,11 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 57.113,55 \text{ (Stima sintetica)}$$

Dove la superficie nominale di 57,11 mq è stata ricavata come somma tra la superficie lorda dei vani utili (pari a 56,54 mq) ed il 25% della superficie lorda delle aree esterne di pertinenza (balconi aperti, pari a 2,31 mq).

6.2 Stima analitica

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso venga ceduto in locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione:

$$V_M = R_N / r \text{ in cui } R_N = R_L - \text{Spese}$$

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 6,00%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,50%, spese per ammortamento in ragione del 1%, spese per servizi condominiali in ragione del 7%, spese per imposte in ragione del 20%,

spese di amministrazione in ragione del 4%, detrazioni per sfitti ed inesigibilità in ragione del 1%, per un totale del 39,50% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 6,00 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,0 %, si ottiene:

- reddito lordo annuo: € 3.234,96 (6,00 €/mq * 44,93 mq * 12 mesi, dove 44,93 rappresenta la superficie netta virtuale dell'immobile);
- detrazioni per spese: € 1.277,81 (€ 3.234,96 * 39,50%);
- reddito netto annuo: € 1.957,15

e quindi, capitalizzando secondo il fissato saggio:

$$€ 1.957,15 * 100 / 3,00 = € 65.238,29 \text{ (Stima analitica)}$$

6.3 Valore immobile

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore venale quanto più possibile oggettivo e di eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, è:

€ 64.000,00 (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad un valore unitario di 1.120,57 €/mq.

6.4 Costi per la regolarizzazione catastale

Come anticipato nel precedente §4.1 l'immobile presenta una lieve difformità rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa che riguarda la riconfigurazione planimetrica dell'allora vano prospiciente la Via

Montegrappa, ove sono stati realizzati gli attuali ingresso, ripostiglio e camera da letto, la realizzazione di un portale tra gli attuali soggiorno e zona pranzo/cottura e la chiusura della seconda porta di ingresso dal vano scala. La descritta difformità potrà essere sanata mediante presentazione di un nuovo modello DOCFA i cui costi, onnicomprensivi di onorari tecnici e spese vive, possono stimarsi in € 500,00.

6.5 Costi per la regolarizzazione urbanistica

Come anticipato nel precedente § 4.4, le medesime difformità rilevate per quanto riguarda la planimetria catastale sono rilevabili anche per quanto concerne l'aspetto della regolarità urbanistica: si evidenziano difformità rispetto allo stato dei luoghi rappresentato negli elaborati grafici a corredo della pratica edilizia che ha portato all'approvazione del progetto in data 12/08/1960 (confronta Allegato 2, Tavola UNICA ed Allegato 6.5). Le difformità potranno essere facilmente sanate mediante la presentazione di una CILA presso il Comune di Siracusa; trattandosi di opere realizzate in assenza di comunicazione preventiva, sarà necessario il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00 €/mq, oltre ai normali costi per l'istruzione della pratica ed alle spese tecniche. In definitiva, si ritiene che la pratica per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile possa avere un costo complessivo di € 2.500,00.

7 CONCLUSIONI

La presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio ha avuto come oggetto la stima di un immobile residenziale oggetto di pignoramento nell'ambito dell'Esecuzione

In ottemperanza al mandato ricevuto, il sottoscritto ha espletato ogni indagine propedeutica e necessaria all'individuazione del valore di mercato dell'immobile, giungendo alle determinazioni che seguono:

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Siracusa alla Via Montegrappa 73, piano secondo

Descrizione

Appartamento, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 167, p.lla 527, Sub. 9

Valore di mercato

€ 64.000,00 (euro sessantaquattromila/00)

Costi necessari per la regolarizzazione catastale dell'immobile

€ 500,00 (euro cinquecento/00)

Costi necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile

€ 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00)

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

Siracusa, 06/01/2025

Il C.T.U.

dott. ing. Andrea CIANCI