



**TRIBUNALE DI SIRACUSA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**Proc. esecutiva immobiliare n° 286/2021**



**G.E. Dott.ssa Cultrera Concita**

**Promossa da *Omissis***

**Contro *Omissis***



**II CTU**



**Dott. Arch. Laura Lo Manto**



**Siracusa, 30 settembre 2022**



## Relazione di Consulenza Tecnica

## Premessa

La presente C.T.U. ha per oggetto la stima di beni immobili pignorati da parte del creditore procedente, *Omissis*, in danno a *Omissis* e *Omissis*, nella procedura esecutiva iscritta al n° 286/2021 del Registro delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa.

I beni immobili in oggetto sono individuati come appresso:

contro *Omissis*

A) *appartamento sito in Siracusa, via Monsignor Giacomo Carabelli n. 80, piano quinto, interno 11, al N.C.E.U. al foglio 45, p.lla 1141, sub 38, categoria A/3 di 7,5 vani e mq 183, rendita € 813,42;*

contro *Omissis*

B) *locale uso deposito sito in Siracusa, via Piave n. 95, piano terra, al N.C.E.U. al foglio 167, p.lla 5713, sub 1, categoria C/1 di mq 67, rendita €721,39.*

Durante il sopralluogo, si è constatato che, come già evidenziato nel verbale di sopralluogo, il lotto B, sito al civico 95A, è un basso commerciale adibito a macelleria (vd. verbale di sopralluogo "Allegato A").

Quindi, si procederà con la descrizione e stima dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare così identificati:

contro *Omissis*

A) *appartamento sito in Siracusa, via Monsignor Giacomo Carabelli n. 80, piano quinto, interno 11, al N.C.E.U. al foglio 45, p.lla 1141, sub 38, categoria A/3 di 7,5 vani e mq 183, rendita € 813,42;*

contro *Omissis*

B) locale commerciale ad uso macelleria sito in Siracusa, via Piave n. 95A, piano terra, al N.C.E.U. al foglio 167, p.lla 5713, sub 1, categoria C/1 di mq 67, rendita €721,39.



## 1. Identificazione e descrizione dei beni oggetto di stima

### Lotto A)

Appartamento sito in Siracusa, via Monsignor Giacomo Carabelli n. 80, piano quinto, interno 11, al N.C.E.U. al foglio 45, p.lla 1141, sub 38, categoria A/3 di 7,5 vani e mq 183, rendita € 813,42.

Il bene immobile oggetto del pignoramento è un appartamento sito in zona semicentrale di Siracusa caratterizzata da residenze di tipo civile ed economico, facente parte di un palazzo a corte a dodici elevazioni fuori terra che si affaccia su piazza della Vittoria ed ha accessi, contraddistinti da scale e condomini diversi, da via Mons. Giacomo Carabelli n° 80 e da corso Timoleonte n. 125 (vd. foto n. 1 "Allegato B").

Il fabbricato, di cui l'appartamento fa parte, il cui accesso è da via Mons. Giacomo Carabelli n° 80, è in struttura portante in calcestruzzo armato, con copertura piana a lastrico solare.

La facciata è intonacata al civile, il piano terra presenta un portico con pilastri, interamente rivestito in marmo; il portone che immette nell'atrio di ingresso pavimentato e rivestito anch'esso in marmo e poi al vano scala, servito da due ascensori che conducono alle diverse unità abitative, è in alluminio preverniciato e vetri (vd. foto nn. 1-2 "Allegato B").

Lo stato generale di manutenzione e conservazione all'interno ed all'esterno della palazzina è scadente.

L'abitazione, si sviluppa su un unico livello al piano quinto ed è composta da un ingresso che immette in un corridoio che disimpegna sulla sinistra una camera da letto, di fronte il salone, sulla destra un ripostiglio ed un ulteriore corridoio che a sua volta distribuisce ai vari ambienti: sulla sinistra

conduce a due camere che affacciano su piazza della Vittoria, sulla destra porta alla cucina che affaccia sulla corte interna, ai due servizi igienici di cui uno con vasca e al ripostiglio (vd. foto nn. 3-13 "Allegato B").

L'abitazione, dalle originarie caratteristiche signorili ormai degradate, è rifinita con pavimenti in marmo ed in ceramica nella cucina e nei bagni, presenta doppi infissi interni in legno e alluminio anodizzato in quasi tutti i vani e tapparelle in legno; è dotata di scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria e non presenta impianto di riscaldamento.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione all'interno dell'appartamento è mediocre.

L'immobile è censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa, nel Comune censuario di Siracusa, con i seguenti dati:

Fgl	P.IIa	Sub	Ubicazione	Ctg	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita
45	1141	38	Via M. G. Carabelli n.80 piano 5, interno 11	A/3	4	7,5 vani	Totale: 183m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 177 m <sup>2</sup>	€ 813,42

in testa alla ditta *Omissis*

(vd. visura storica catastale "Allegato C").

#### Lotto B)

Locale commerciale ad uso macelleria sito in Siracusa, via Piave n. 95A, piano terra, al N.C.E.U. al foglio 167, p.IIa 5713, sub 1, categoria C/1 di mq 67, rendita €721,39.

Il bene immobile oggetto del pignoramento è un basso commerciale adibito a macelleria sito in via Piave n° 95A, in zona semicentrale di Siracusa, costituito da un corpo di fabbrica ad unica elevazione fuori terra che si affaccia sulla pubblica via.

Il fabbricato e' in struttura portante in muratura, con copertura piana; la facciata è rivestita con mattonelle di pietra.

All'immobile si accede direttamente dalla via Piave attraverso un'apertura avente infisso in alluminio anodizzato e vetri e dotata di saracinesca in alluminio (vd. foto n. 14 "Allegato B").

Lo stato generale di manutenzione e conservazione all'esterno della costruzione è mediocre.

Tale basso commerciale, adibito a macelleria, si sviluppa su un unico livello al piano terra e si estende in lunghezza. E' composto da un vano all'ingresso adibito a locale vendita, a seguire da un locale che alloggia la cella frigorifera, un vano adibito alla preparazione delle carni e un piccolo wc con disimpegno antistante. E' presente anche un piccolo cortiletto a cui si accede da un'unica apertura (vd. foto nn. 15-18 "Allegato B").

L'immobile presenta in più punti, soprattutto sulla parte alta delle pareti e sul soffitto, macchie dovute a condensa ed infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio di copertura, probabilmente ammalorato.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione all'interno è scadente.

L'immobile è censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa, nel Comune censuario di Siracusa, con i seguenti dati:

Fgl	P.Ila	Sub	Ubicazione	Ctg	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita
167	5713	1	Via Piave n.97 piano T	C/1	4	7,5 vani	Totale: 67m <sup>2</sup>	€ 721,39

in testa alla ditta *Omissis*

(vd. visura storica catastale "Allegato D").



2. Stato di possesso degli Immobili

Lotto A)

Appartamento sito in Siracusa, via Monsignor Giacomo Carabelli n. 80,  
piano quinto, interno 11, al N.C.E.U. al foglio 45, p.lta 1141, sub.38, categoria  
A/3 di 7,5 vani e mq. 183, reddito € 813,42.

L'immobile pervenne a Omissis, da successione legittima dal padre  
Omissis (den. 36 - vol. 339) e con atti redatti dal notaio [REDACTED]  
[REDACTED] da Siracusa in data 04/07/2001:

- atto di rinuncia ad eredità (repertorio n°82446, raccolta n.27577) di  
Omissis erede, moglie del de cuius Omissis;
- atto di divisione (repertorio n°82447, raccolta n.27578) registrato in  
data 17/07/2001 al n. 2221, per cui omissis acquisisce la proprietà di  
½ indiviso dell'appartamento di via Mons. G. Carabelli, (vd. atto di  
divisione "Allegato F");
- atto di donazione (repertorio n°82448) registrato in data 17/07/2001  
al n. 2222, per cui omissis dona l'usufrutto di ½ dell'appartamento  
alla madre omissis;
- atto di compravendita (repertorio n°82449) registrato in data  
17/07/2001 al n. 2223, per cui omissis vende a omissis ½  
dell'appartamento indiviso in nuda proprietà;
- atto di donazione (repertorio n°82450) registrato in data 17/07/2001  
al n. 2224, per cui omissis acquisisce la nuda proprietà di ½ totale  
dell'appartamento.

Infine, l'immobile pervenne a omissis in forza di riunione di usufrutto alla nuda proprietà conseguente al decesso della madre omissis avvenuto in data 11/02/2016 (vd. certificazione notarile ipocatastale "Allegato E").

Attualmente, l'immobile è abitato da omissis.

Lotto B)

Locale commerciale ad uso macelleria sito in Siracusa, via Piove n. 95A, piano terra, al N.C.F.U. al foglio 167, p.lig. 5713, sub 1, categoria C/1 di mq. 67, rendita €721,39.

L'immobile, di proprietà di omissis, è pervenuto alla medesima dall'ex coniuge omissis, in forza della sentenza di separazione consensuale con assegnazione di beni emessa dal Tribunale di Siracusa in data 13/11/2006, rep. 3843/2006, trascritta il 17/01/2007 al nn.1619/1073.2/2007.

omissis aveva acquisito il basso commerciale con atto di divisione (repertorio n°82447, raccolta n.27578) registrato in data 17/07/2001 al n. 2221 redatto dal notaio [REDACTED] da Siracusa in data 04/07/2001 (vd. atto di divisione "Allegato F"), precedentemente da successione legittima dal padre [REDACTED] in data 02/11/1992 (den. 36 - vol. 339) (vd. certificazione notarile ipocatastale "Allegato E").

Attualmente, l'immobile è usato da omissis che vi svolge la propria attività lavorativa di macelleria con la omonima ditta individuale.



### 3. Oneri di natura condominiale non opponibili all'acquirente

#### Lotto A)

Appartamento sito in Siracusa, via Monsignor Giacomo Carabelli n. 80, piano quinto, interno 11, al N.C.E.U. al foglio 45, p.lla 1141, sub 38, categoria A/3 di 7,5 vani e mq 183, rendita € 813,42.

L'importo annuo delle spese condominiali ordinarie dell'immobile, di proprietà di *omissis*, è di € 648,00.

L'assemblea condominiale ha deliberato i lavori di efficientamento energetico "Superbonus 110", non modalità di sconto in fattura, quindi senza accolti di spesa, ma al momento il progetto è ancora *in itinere* e in sospeso per la mancanza di finanziatori che elargiscono il credito.

Il totale del debito condominiale a carico di *omissis*, alla data del 22.04.2022, ammonta ad € 8.810,65, così come verificato dall'amministratore del condominio, *omissis*.

#### Lotto B)

Locale commerciale ad uso macelleria sito in Siracusa, via Piave n. 95A, piano terra, al N.C.E.U. al foglio 167, p.la 5713, sub 1, categoria C/1 di mq 67, rendita €721,39.

L'uso dell'immobile detenuto da *omissis*, per esercitare la propria attività commerciale di macelleria, grazie ad un accordo verbale a titolo gratuito con *omissis* (vd. Verbale di sopralluogo, "Allegato A"), è stato regolarizzato mediante la stipula di un contratto di locazione ad uso commerciale in data 29/07/2022 in forza di provvedimento di autorizzazione del G.E. del 19/05/2022 e registrato il 22/08/2022, a seguito di verifica, da parte

della sottoscritta, del valore locativo dell'immobile ai fini della valutazione della congruità del canone offerto dal debitore.

Pertanto il canone di locazione mensile, posto a carico di *omissis*, è pari ad € 400,00 (vd. Comunicazioni congruità canone d'affitto via Piave "Allegato G" e contratto di locazione "Allegato H").



**4. Regolarità Urbanistica****Lotto A)**

Appartamento sito in Siracusa, via Monsignor Giacomo Carabelli n. 80, piano quinto, interno 11, al N.C.E.U. al foglio 45, p.lla 1141, sub 38, categoria A/3 di 7,5 vani e mq 183, rendita € 813,42.

In base alle evidenze documentali nonché alla luce della ulteriore documentazione acquisita e delle indagini svolte presso gli uffici competenti del Comune di Siracusa, l'edificio, di cui l'appartamento fa parte, è stato edificato con progetti approvati del 18/03/1966, del 24/11/1967 e del 29/01/1968 ed è provvisto di Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 2039 del 27/02/1968 (vd. autorizzazione di abitabilità "Allegato I").

Tale immobile ricade in Classe Energetica F come si evince dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Ing. [REDACTED] (vd. APE "Allegato J").

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (vd. planimetria catastale "Allegato K").

Tale immobile ricade in zona B3.1 (tessuto edificato ad alta densità) del P.R.G. del Comune di Siracusa approvato con D. Dir. A.R.T.A. n. 669/DRU del 3 agosto 2007 (vd. stralcio del P.R.G. del Comune di Siracusa "Allegato L" e norme tecniche di attuazione "Allegato M").

**Lotto B)**

Locale commerciale ad uso macelleria sito in Siracusa, via Piave n. 95A, piano terra, al N.C.E.U. al foglio 167, p.lla 5713, sub 1, categoria C/1 di mq 67, rendita €721,39.

Il fabbricato in questione è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967.

Tale immobile ricade in Classe Energetica G come si evince dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Ing. [REDACTED] (vd. APE "Allegato N").

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (vd. planimetria catastale "Allegato O").

Tale immobile ricade in zona B1.2 (tessuti consolidati di valore ambientale: Borgata S. Lucia) del P.R.G. del Comune di Siracusa approvato con D. Dir. A.R.T.A. n. 669/DRU del 3 agosto 2007 (vd. stralcio del P.R.G. del Comune di Siracusa "Allegato L", norme tecniche di attuazione e scheda normativa particolareggiata Borgata Santa Lucia "Allegato P").

5. Consistenza degli immobili

Lotto A)

Appartamento sito in Siracusa, via Monsignor Giacomo Carabelli n. 80, piano quinto, interno 11, al N.C.E.U. al foglio 45, p.lla 1141, sub 38, categoria A/3 di 7,5 vani e mq 183, rendita € 813,42.

La determinazione della superficie virtuale lorda coperta dell'unità immobiliare conduce al seguente prospetto riepilogativo:

Descrizione	Sup. lorda coperta	Coeff.	Sup. Commerciale
Abitazione	Mq. 177,00	1,00	Mq. 177,00
Balconi	Mq. 18,80	0,50	Mq. 9,40
TOTALE			Mq. 186,40

Lotto B)

Locale commerciale ad uso macelleria sito in Siracusa, via Piave n. 95A, piano terra, al N.C.E.U. al foglio 167, p.lla 5713, sub 1, categoria C/1 di mq 67, rendita €721,39.

La determinazione della superficie virtuale lorda coperta dell'unità immobiliare conduce al seguente prospetto riepilogativo:

Descrizione	Sup. lorda coperta	Coeff.	Sup. Commerciale
Locale	Mq. 69,60	1,00	Mq. 69,60
Cortiletto interno	Mq. 18,00	0,30	Mq. 5,40
TOTALE			Mq. 75,00

## 6. Stima degli immobili

### Generalità

La valutazione viene condotta in base ai criteri di seguito descritti, assumendo infine, quale più probabile valore venale, quello corrispondente alla media aritmetica dei risultati ottenuti:

#### a) 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 successivamente si conosca il valore di mercato in funzione di tale parametro.

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

#### b) Stima per Capitalizzazione del Reddito

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

Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di manutenzione ed ammortamento, sfitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, oneri fiscali etc., 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.

**6.1 Lotto A)**

Appartamento sito in Siracusa, via Monsignor Giacomo Carabelli n. 80, piano quinto, interno 11, al N.C.E.U. al foglio 45, p.lla 1141, sub 38, categoria A/3 di 7,5 vani e mq 183, rendita € 813,42.

**6.1.a Stima per Confronto**

Considerate tutte le caratteristiche dell'immobile intrinseche ed estrinseche e la relativa collocazione, se ne valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 1.400,00.

Sviluppando il calcolo si determina:

Descrizione	Sup. lorda virtuale coperta:	Valore unitario €/mq	Valore Totale
A misura	Mq. 186,40	€/mq 1.400,00	€ 260.960,00
<b>Tot. commerciale:</b>			<b>€ 260.960,00</b>

**6.1.b Stima per Capitalizzazione del Reddito**

Tenuto conto delle caratteristiche tutte delle U.I.U., se ne stima il canone locativo annuo ad unità di superficie lorda virtuale, in €/mq 80,00, le detrazioni per inesigibilità, etc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione del 4%.

Procedendo all'applicazione del metodo risulta:

Reddito annuo lordo:	mq 186,40 x € 80,00	14.912,00
Detrazione per inesigibilità, etc.: 30 %		- 4.473,60
<b>Reddito annuo netto</b>		<b>10.438,40</b>
Valore per capitalizzazione del reddito:	€ (10.438,40 x 100) / 4	<b>€ 260.960,00</b>

**6.1.c Probabile valore venale**

Il più probabile valore venale dell'immobile è':

1/2 (€ 260.960,00 + € 260.960,00) = **€ 260.960,00** e, in cifra tonda **€ 261.000,00**

6.2 Lotto B)

Locale commerciale ad uso macelleria sito in Siracusa, via Piave n. 95A, piano terra, al N.C.E.U. al foglio 167, p.lla 5713, sub 1, categoria C/1 di mq 67, rendita €721,39.

6.2.a Stima per Confronto

Considerate tutte le caratteristiche dell'immobile intrinseche ed estrinseche e la relativa collocazione, se ne valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 1.800,00.

Sviluppando il calcolo si determina:

Descrizione	Sup. lorda virtuale coperta:	Valore unitario €/mq	Valore Totale
A misura	Mq. 75,00	€/mq 1.800,00	€ 135.000,00
<b>Tot. commerciale:</b>			<b>€ 135.000,00</b>

6.2.b Stima per Capitalizzazione del Reddito

Tenuto conto delle caratteristiche tutte delle U.I.U., se ne stima il canone locativo annuo ad unità di superficie lorda virtuale, in €/mq 105,00, le detrazioni per inesigibilità, etc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione del 4%.

Procedendo all'applicazione del metodo risulta:

Reddito annuo lordo:	mq 75,00 x € 105,00	7.875,00
Detrazione per inesigibilità, etc.: 30 %		- 2.362,50
<b>Reddito annuo netto</b>		<b>5.512,50</b>
Valore per capitalizzazione del reddito:	€ (5.512,50 x 100) / 4	<b>€ 137.812,50</b>

6.2.c Probabile valore venale

Il più probabile valore venale dell'immobile è':

1/2 (€ 135.000,00 + € 137.812,50) = **€ 136.406,25** e, in cifra tonda **€ 136.400,00**

### Conclusioni

Pertanto i beni oggetto della presente stima e dell'esecuzione immobiliare, come innanzi descritto, hanno un valore di mercato così riassumibile (in cifra tonda):

IMMOBILI STIMATI	VALORE DI MERCATO
<b>LOTTO A)</b> Appartamento sito in Siracusa, via Monsignor Giacomo Carabelli n. 80, piano quinto, interno 11, al N.C.E.U. al foglio 45, p.lla 1141, sub 38, categoria A/3 di 7,5 vani e mq 183, rendita € 813,42.	€ 261.000,00
<b>LOTTO B)</b> Locale commerciale ad uso macelleria sito in Siracusa, via Piave n. 95A, piano terra, al N.C.E.U. al foglio 167, p.lla 5713, sub 1, categoria C/1 di mq 67, rendita €721,39.	€ 136.400,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 397.400,00</b>

(Euro trecentonovantasettemilaquattrocento/00)

ASTE GIUDIZIARIE®  
Siracusa, 30/09/2022

ASTE GIUDIZIARIE®  
Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ASTE GIUDIZIARIE®



(Dott. Arch. Laura Lo Manto)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**Elenco Allegati:**

- A) Verbale di sopralluogo;
- B) Elaborato fotografico composto da n. 18 fotografie;
- C) Visura storica catastale fgl. 45, p.lla 1411, sub 38;
- D) Visura storica catastale fgl. 167, p.lla 5713, sub 1;
- E) Certificazione notarile ipocatastale;
- F) Atto di divisione del 04/07/2001;
- G) Comunicazioni congruità canone locativo via Piave;
- H) Contratto di locazione;
- I) Autorizzazione di abitabilità;
- J) Attestato di Prestazione Energetica via M. Carabelli;
- K) Planimetria catastale fgl. 45, p.lla 1411, sub 38;
- L) Stralcio di P.R.G. del Comune di Siracusa;
- M) Norme tecniche di attuazione via M. Carabelli;
- N) Attestato di Prestazione Energetica via Piave;
- O) Planimetria catastale fgl. 167, p.lla 5713, sub 1;
- P) Norme tecniche di attuazione via Piave;
- Q) Comunicazioni di sopralluogo inviate alle parti e relative ricevute;
- R) Pec di invio relazione tecnica alle parti e relative ricevute.

Depositata presso il Tribunale Civile di Siracusa, Sezione Esecuzioni Immobiliari in modalità telematica.

Siracusa, 30/09/2022

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

(Dott. Arch. Laura Lo Manto)