



TRIBUNALE DI SIRACUSA



SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Consulenza Tecnica d'Ufficio:

PROCEDIMENTO N. 31/2024 REG. ES.

Creditore procedente:

PRISMA SPV s.r.l.

Rappresentato e difeso da:

avv. Giovanni TUMINO

Creditore intervenuto:

-

Rappresentato e difeso da:

-

Debitore:

Rappresentato e difeso da:

-

Giudice dell'esecuzione:

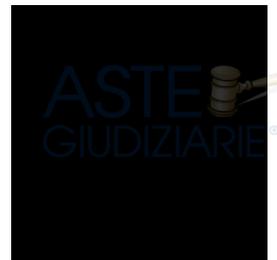
Ill.ma dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO

C.T.U. nominato:



andrea cianci ingegnere

Indirizzo: via caltanissetta, 53 - 96100 - siracusa
mobile: +39 339 6121671
fax: +39 0931 1882374
e.mail: andreacianci@hotmail.com
p.e.c.: andrea.cianci@ordineingegnerisiracusa.it
partita I.V.A.: 01446360891
C.F.: CNCNDR75A151754G



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 LOTTO A DEL § 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	5
4.5 Consistenza e caratteristiche costruttive	5
4.6 Condizioni di manutenzione	7
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 urbanistica	10
7 CONCLUSIONI	11



1 PREMESSA

Il G. E. Ill.ma dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO, con ordinanza del 02/08/2024, 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. 31/2024 Reg. Es., promossa da PRISMA SPV s.r.l. contro omissis.

L'incarico veniva notificato in data 05/08/2024 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 08/11/2023, fu intimato al debitore il pagamento della somma complessiva di € 54.000,00, oltre accessori, in forza del Contratto di Mutuo Fondiario stipulato tra Banco di Sicilia S.p.A. e omissis rogato dal Notaio Sofio RIO da Floridia (SR) in data 27/09/2006.

Successivamente, con atto di pignoramento del 01/02/2024, trascritto il 22/02/2024, l'Ufficiale Giudiziario pignorava:

Appartamento composto di due vani ed accessori a piano terra, interno 1, sito nel Comune di Priolo Gargallo, in via Napoli n. 45, confinante con la via predetta, con la via Torino, e con proprietà omissis o suoi aventi causa. Censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 80: particella 283, subalterno 2, piano T, categoria A4, classe 5, vani 4 – R.C. Euro 115,69.

3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il nominato Custode Giudiziario avv. Stefania PAPA, comunicava al debitore omissis

che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il 08/08/2024 alle ore 18:30

presso l'immobile sito in Priolo Gargallo (SR) alla Via Napoli n. 45.

In quell'occasione si aveva alla presenza dell'avv. PAPA e della sig.ra omissis

, conduttrice, ed il sottoscritto poteva avere accesso all'immobile oggetto di

pignoramento immobiliare e ne effettuava il rilievo metrico e fotografico.

Alle ore 19:15 il sottoscritto chiudeva il verbale di sopralluogo firmandolo con i
componenti (Allegato 1).

4 DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL LOTTO A DEL § 2

4.1 Dati catastali e confini

L'appartamento citato al precedente § 2 è censito nel C.d.F. di Priolo Gargallo (SR) al
foglio 80, particella 283, subalterno 2, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani (Allegato
4).

Come di consueto, il sottoscritto ha richiesto copia anche della planimetria catastale
dell'immobile, che descrive l'immobile in maniera fedele (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 di proprietà omissis in virtù dell'atto di
compravendita rogato dal Notaio Sofio RIO da Floridia (SR), il 27/11/2006, trascritto il
30/11/2006, da potere di omissis per

20/30 di proprietà, omissis per 2/30 di
proprietà, omissis per 2/30 di piena

proprietà, omissis per 2/30 di piena

proprietà, omissis per 1/30 e 2/30 di piena

proprietà, e omissis per 1/30 di piena

proprietà; alla suddetta omissis la quota pari a 1/15 di piena proprietà

dell'immobile era pervenuto in virtù dell'atto di rettifica a compravendita rogato dal

Notaio Sebastiano MICALI da Mascali (CT) l'11/04/2000, trascritto in data 26/04/2001 da

potere di omissis; ai suddetti omissis per

1/6 di piena proprietà, omissis per 2/30 di piena proprietà, omissis

per 2/30 di piena proprietà, omissis per 2/30 di piena proprietà, omissis

per 2/30 di piena proprietà e omissis per 2/30 di piena proprietà da

potere di omissis, per 1/2 di piena

proprietà; ai suddetti omissis e omissis il bene era pervenuto in

virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Alfredo ADRAGNA il 18/12/1972,

trascritto il 23/12/1972.

4.3 Stato di possesso

Al momento il bene è posseduto dalla sig.ra omissis che vi abita

secondo quanto da ella stessa dichiarato.



Con nota del 05/08/2024, il sottoscritto chiedeva al Settore 8° - Area Tecnica,

Servizi Urbanistica del Comune di Priolo Gargallo 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 del Nulla Osta prot. n. 8052 rilasciato dal Sindaco del Comune di Melilli in data 03/07/1968 in testa alle ditte omissis e omissis (Allegato 6.1): in quegli anni il

Comune di Priolo Gargallo non si era ancora costituito e, pertanto, le pratiche edilizie ricadevano, in parte, all'interno del territorio di Melilli ed, in parte, all'interno del territorio di Siracusa.

Dagli elaborati progettuali acquisiti si verifica una sufficiente corrispondenza tra realizzato e quanto in progetto (Allegato 6.2): la distribuzione interna e la configurazione del prospetto su Via Torino sono affetti da difformità, come rilevabile alla luce delle misurazioni esperite in occasione del sopralluogo peritale del 08/08/2024 (Allegato 2, Tavola UNICA).

4.5 Consistenza e caratteristiche costruttive

L'appartamento in questione si trova al piano terreno di un fabbricato a schiera edificato all'angolo tra la Via Napoli e la Via Torino, complessivamente costituito da due piani fuori terra e da soprastante lastrico solare di copertura (Allegato 3, Foto 1). La

struttura del fabbricato è di tipo in muratura portante, realizzata con blocchi squadrate di tufo legati con malta bastarda e solai di calpestio e di copertura di tipo latero-cementizio.

Al civico 45 della Via Napoli si apre un portone in alluminio anodizzato color oro che immette nel vano scala comune all'appartamento in oggetto, sito al piano terreno, ed all'appartamento di primo piano; sul suddetto vano scala si apre la porta di ingresso all'appartamento, che immette direttamente su un lungo disimpegno (Allegato 3, Foto 2 e 3).

La prima stanza a sinistra è il soggiorno, dotato di punto di cottura, dotato di finestra prospiciente sulla Via Torino (Allegato 3, Foto 4); da questo ambiente si accede alla camera 01, dotata di finestra prospiciente sulla Via Napoli (Allegato 3, Foto 5).

Il disimpegno conduce poi alla seconda camera (camera 02), dotata di finestra prospiciente sulla Via Torino (Allegato 3, Foto 5) ed, infine, al bagno, dotato di finestra prospiciente su un pozzo luce interno (Allegato 3, Foto 6).

Tutti gli ambienti sopra descritti sono pavimentati con mattonelle in ceramica, intonaci alle pareti con finitura liscia e tinteggiati con idropittura; il bagno è pavimentato e rivestiti fino all'altezza di 2 m con mattonelle in ceramica, così come la parete nord-est del soggiorno, dove è allocato il punto di cottura.

Le porte interne sono tutte del tipo in legno tamburato in essenza noce chiaro.

Gli infissi esterni sono doppi, costituiti da infisso vetrato in legno in essenza noce scuro ed antistante persiana in PVC.



L'immobile è dotato di impianto elettrico e telefonico sottotraccia, nonché di impianto TV via etere con antenna installata sulla copertura.

L'unità abitativa, è dotata esclusivamente di una condizionatore "a pompa di calore", del tipo "aria-aria", con unità esterna installata sul prospetto su Via Napoli ed unità interna (split) installata nella camera 01; la produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad un boiler elettrico installato nel bagno; 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 Terreno	disimpegno	6,98	
	camera 01	19,93	
	soggiorno/punto cottura	19,56	79,82
	camera 02	12,92	
	bagno	5,08	
	Sommano	64,47	79,82

4.6 Condizioni di manutenzione

I prospetti si presentano in mediocri condizioni di manutenzione: gli intonaci denotano lievi fenomeni di degrado dovuti all'umidità di risalita.

Gli infissi interni ed esterni sono in sufficienti condizioni, così come i pavimenti ed i rivestimenti interni.



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, non essendo l'immobile dotato di alcuna pertinenza (balconi, cantine, terrazze, verande, ecc..) non sarà necessario adottare coefficienti correttivi.

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 periferica della città di Priolo Gargallo per beni simili e nell'ipotesi di un grado sufficiente delle finiture e degli impianti interni è il seguente:

$$79,82 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 43.900,40 \text{ (Stima sintetica)}$$

Dove la superficie nominale di 79,82 mq è la superficie lorda dei vani utili.

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 4,50%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,50%, spese per ammortamento in ragione del 2,00%, spese per servizi condominiali in ragione del 4,00%, spese per imposte in ragione del 20,00%, spese di amministrazione in ragione del 4,00%, detrazioni per sfitti ed inesigibilità in ragione del 1,00%, per un totale del 36,50% del reddito lordo.

vendo 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: € 2.320,87 (3,00 €/mq * 64,47 mq * 12 mesi, dove 64,47 rappresenta la superficie netta virtuale dell'immobile);

- detrazioni per spese: € 847,12 (€ 2.320,87 * 36,50%);

- reddito netto annuo: € 1.473,75

e quindi, capitalizzando secondo il fissato saggio:

$$€ 1.473,75 * 100 / 3,00 = € 49.125,00 \text{ (Stima analitica)}$$

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:

€ 47.000,00 (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad un valore unitario di 588,83 €/mq.

6.4 Costi per la regolarizzazione urbanistica

Come anticipato nel precedente § 4.4, sono state rilevate alcune difformità per quanto concerne l'aspetto della regolarità urbanistica: rispetto allo stato dei luoghi rappresentato negli elaborati grafici a corredo della pratica edilizia che ha portato al rilascio del Nulla Osta prot. n. 8052 si rileva una diversa distribuzione interna dei vani e l'assenza di un paio di finestre inizialmente previste sulla Via Napoli (confronta Allegato 2, Tavola UNICA ed Allegato 6.2)

Le difformità potranno essere facilmente sanate mediante la presentazione di una

CILA presso il Comune di Priolo Gargallo; 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 Immobiliare promossa da PRISMA SPV s.r.l. contro omissis, iscritta al N. 31/2024 Reg. Es..

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 Priolo Gargallo alla Via Napoli 45, piano terreno

Descrizione

Appartamento, censito nel C.d.F. del Comune di Priolo Gargallo al foglio 80, p.lla 283, Sub. 2

Valore di mercato

€ 47.000,00 (euro quarantasettemila/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



Tribunale di Siracusa – Sezione Esecuzioni Immobiliari – Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
 Esecuzione Immobiliare n. 31/2024 Reg. Es.
 Creditore procedente: PRISMA SPV s.r.l.
 Creditore intervenuto: omissis
 Debitore:

