



TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 319/2012



promossa da



contro



GIUDICE ESECUTORE: DOTT. FABIO SALVATORE MANGANO



RELAZIONE



DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO



Siracusa, 07/10/2013



C.T.U.



(Arch. Daniela SANLORENZO)



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. Fabio Salvatore MANGANO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 319/2012, promossa da

CONTRO

PREMESSA

In data 16/04/2013 la sottoscritta, arch. Daniela Sanlorenzo, con studio ad Augusta Sr in via Delle Robinie n. 6/B, regolarmente iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa e all'Albo dei Consulenti Tecnici Architetti del Tribunale di Siracusa, è stata nominata dalla S.V. Consulente Tecnico di Ufficio, per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare sopraindicata, ed è stata convocata per il conferimento dell'incarico di stima il giorno 28/05/2013 alle ore 9.30.

Durante detta udienza la sottoscritta C.T.U. ha preso visione del mandato, ha prestato il giuramento di rito ed ha avuto assegnato il termine sino a 45 giorni prima dell'udienza per le modalità di vendita, fissata il giorno 29/10/2013, per il deposito della relazione di stima e per l'invio di copia alle parti.

Compito del C.T.U.:

PROVVEDA:

- a. all'esatta identificazione dei beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

- b. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i pignorati;
- c. accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti di incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- e. indicare la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accertare, per i fabbricati, la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della sanatoria stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; accertare l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

Il Giudice dell'Esecuzione, inoltre:

- autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario di ausiliario il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e controllo della congruità degli importi richiesti;
- invita inoltre l'esperto a redigere relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., a controllare, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, ad adempiere puntualmente e tempestivamente ai compiti ivi indicati, inviando copia della relazione a ciascuno dei creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo di posta ordinaria o

posta elettronica, nel rispetto della normativa, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, nonché a depositare in cancelleria, l'originale e una copia su supporto cartaceo e due su supporto digitale, che consentano, in caso di vendita, del/i bene/i, la pubblicazione su internet della relazione e degli allegati alla stregua dell'art. 490 c.p.c. come recentemente novellato.

- Da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.

SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI

Per adempiere all'incarico ricevuto dalla S.V., la scrivente C.T.U. ha proceduto nel seguente modo:

- Ho preliminarmente esaminato gli atti del procedimento e provveduto a completare la documentazione tramite acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa;
- Ho effettuato ricerche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, per la verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico e della sua agibilità e/o abitabilità;
- In data 16/07/2013 alle ore 10.00, previo invio fax e raccomandata, mi sono recata in Via Torino n.77, nel Comune di Siracusa, per dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica. Non è stato possibile accedere all'immobile oggetto di pignoramento.
- In data 26/07/2013 alle ore 10.00, previo accordi telefonici, invio fax e raccomandata, mi sono recata in Via Torino n.77, nel Comune di Siracusa, per dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica e visionare l'immobile oggetto di pignoramento e precisamente:
 - Appartamento, sito in Siracusa, Via Torino n.77, ubicato al piano secondo, composto di sette vani catastali, riportato al N.C.E.U. al Fgl. 44, P.lla 71 Sub 14;
- Durante il sopralluogo, la scrivente ha visionato l'appartamento oggetto di pignoramento sia internamente che esternamente ed ha effettuato un rilievo fotografico dello stesso.
- In data 11/09/2013 ho richiesto proroga di 30gg per completare l'acquisizione dei documenti agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, accordata dal G.E. in data 17/09/2013;
- In data 07/10/2013 ho provveduto al controllo e alla consultazione delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobili pignorato, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa;
- Successivamente ho provveduto a ritirare la documentazione prodotta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa;



- Completate le operazioni e avendo chiaro il quadro della situazione il verbale si chiude.



RISPOSTE AI QUESITI

PUNTO 1

1/a. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Dalle ricerche e dai sopralluoghi effettuati sui posti, dalla consultazione dei documenti a disposizione, dalle visure catastali, ipocatastali ed urbanistiche risulta che il bene oggetto della presente procedura è costituito da:

Appartamento, inserito in uno stabile plurifamiliare, posto in Via Torino con accesso dal civico n. 77, piano secondo, scala B, Int.4, in tenere di Siracusa, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Fgl 46, P.Illa 71 Sub 14.

1/b. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO, URBANISTICO E AGIBILITÀ

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, nonché dai sopralluoghi è stato accertato quanto segue:

L'immobile risulta costruito con regolare *Licenza edilizia del 03/07/1968 n. 767* rilasciata dal Comune di Siracusa su richiesta

Dal confronto tra la planimetria catastale e la planimetria allegata alla Licenza Edilizia n.767 con lo stato attuale dell'unità abitativa, si sono rilevate difformità planimetriche, consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni.

Si precisa si tratta di opere interne, non soggette né a concessioni né ad autorizzazioni, che non comportano modifiche ai sensi dell'art.26 della L. 47/1985, dell'art.9 della L.R. 37/85 e della L. 662/1996.

Si rende però necessaria la redazione di una nuova planimetria che raffiguri esattamente lo stato dell'unità (Allegato – Elaborato planimetrico).

Vista la determinazione 29 Settembre 2009 emessa dall'Agenzia del Territorio "Spese Catastali", le spese per la regolarizzazione catastale dell'unità abitativa si calcolano in:

Planimetrie Unità Immobiliare

Rilievo	€	270,00
Predisposizione planimetria	€	100,00
Classamento	€	120,00
Compilazione DOCFA	€	100,00
Tributi catastali	€	50,00
Totale Spese	€	640,00

Per l'intero stabile risulta rilasciato il certificato di Abitabilità del 22/12/1970 dall' Ufficio Igiene del Comune di Siracusa prot. N. 24979/ig. su richiesta

1/c. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Dai documenti in Atti, nonché dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e dai successivi sopralluoghi è emerso quanto segue:

L'unità abitativa è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al Fgl 46, P.Illa 71 Sub.

14 (*Allegato*) e dettagliatamente:

Fgl	P.Illa	Sub.	Z.C.	M.Z.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
46	71	14	1	-	A/3	4	7 vani	-	€ 759,19
Indirizzo:		Via Torino n.77 – Piano Secondo – Interno 4 – Scala B							

I dati specificati nell'Atto di pignoramento dell'unità abitativa sono rispondenti alle risultanze catastali.

1/d. PROPRIETÀ DEL BENE

L'unità abitativa dai documenti agli atti e dalle visure ipocatastali risulta di proprietà:

PUNTO 2



Ospedale "Umberto I"

Immobile oggetto di CTU

2/a INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Appartamento a Siracusa, in Via Torino con accesso dal civico 77, scala B, secondo Piano, int.4.

2 /b DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Appartamento, inserito in uno stabile plurifamiliare, con cinque elevazioni fuori terra e con copertura a terrazzo.

Lo stabile si presenta esternamente in discreto stato conservativo e di normale pregio architettonico; il piano terra risulta rivestito con travertino di colore bianco mentre i restanti piani sono rivestiti con mattoni in cotto con rifasci di intonaco grigio che evidenziano i piani. Sul prospetto sono presenti dei balconi aggettanti, messi in evidenza da una colorazione grigia per i frontalini e bianca per gli intradossi.

La zona in cui risulta inserito lo stabile è prevalentemente residenziale con edifici di discreta qualità. Nella zona vi sono attività di tipo commerciale, una scuola media/elementare ed un istituto tecnico industriale.

L'immobile si trova in una strada con modesto traffico veicolare e buona possibilità di parcheggio.

La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria quali acqua, fognatura, luce, telefono e gas di città.

Caratteristiche e destinazione della zona: ai sensi della zonizzazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Siracusa l'immobile fa parte delle zone classificate "B" nella sottozona

“B3.2” che ai sensi dell’art. 2 del D.M. 1444/1968 “sono le zone densamente edificate che non presentino valori storico-ambientali da salvaguardare, né l’esigenza di una radicale trasformazione statico igienica”.

2/c STATO DI POSSESSO

L’unità abitativa dalla visura ipocatastale risulta di proprietà:

2/d VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Sulla scorta degli accertamenti ipotecari a mezzo di visure effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Siracusa e dalla consultazione dei documenti agli Atti, risulta che sul bene sottoposto a procedura esecutiva, risultano le seguenti formalità:

Il bene oggetto di procedura di esecuzione immobiliare, alla data del 07/10/2013, è gravato dai seguenti vincoli:

i. per i vincoli che resteranno a carico dell’acquirente:

- Non vi sono pesi o limitazioni d’uso nel rispetto delle norme urbanistiche.

ii. per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo trascritta dal di Siracusa in data 06/02/2007 al n. di Repertorio 83809/10116, trascritta presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa in data 08/02/2007 al Reg. Part. n. 609 e al reg. Gen. n. 3675 a favore gravante sull’immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al F. 46 P.IIa 71 Sub. 14, di proprietà:
- Atto esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Siracusa in data 15/06/2012 al n. di Repertorio 1475/2012, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa in data

10/07/2012 ai nn. 12122/9559, gravante sull'abitazione di tipo economico censita al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al Foglio 46, P.lla 71, Sub 14 Piano Secondo in Via Torino n. 77, a favore di;

iii. altre informazioni per l'acquirente

Spese per l'acquirente:

- L'importo mensile di spese condominiali ammontano, come appreso nel corso dei sopralluoghi, a € 40,00 c.a. € 480/annue.

Proprietari nel ventennio:

2/e ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'UNITA' ABITATIVA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa risultano le seguenti pratiche edilizie relative all'unità abitativa:

- 1) *Licenza edilizia del 03/07/1968 n. 767* rilasciato dal Sindaco del Comune di Siracusa su richiesta.
- 2) *Abitabilità rilasciata in data 22/12/1970* dall' Ufficio Igiene del Comune di Siracusa prot. N. 24979/ig..

2/f DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

Appartamento P.2°

Tipologia del bene: appartamento, distribuito al secondo piano di un fabbricato plurifamiliare, indipendente a Siracusa con ingresso da via Torino n.77.

Accessi: all'appartamento, posto al secondo piano, è possibile accedere attraverso una scala comune interna o per mezzo di un ascensore che conduce al piano.

Altezza interna utile: h. media 2,90 per l'intera unità abitativa.

Confini: a Nord e a Sud con proprietà in testa ad altra ditta, ad Ovest prospetta verso un cortile condominiale e a Est prospetta verso la strada comunale denominata via Torino.

Composizione interna: L'appartamento, con una superficie residenziale catastale di 150mq c.a., funzionalmente risulta distribuito nel seguente modo:

dalla porta di ingresso, si accede ad un piccolo disimpegno privo di affacci, qui tre porte consentono l'accesso al ripostiglio, alla cucina/pranzo ed al corridoio/disimpegno.

Dall'"ingresso/disimpegno" una porta posta sulla parete Sud consente l'accesso ad una vano pranzo/cucina di forma rettangolare e affaccio tramite porta finestra sul balcone che aggetta verso il cortile condominiale, sempre dall'ingresso/disimpegno tramite una porta posta sulla parete a Sud o dal vano pranzo/cucina tramite una porta posta sulla parete ad Est è possibile accedere al "corridoio/disimpegno" che segue la direzione Nord verso Sud che consente l'accesso agli altri vani dell'unità immobiliare.

Procedendo in direzione Sud, lungo il corridoio, una prima porta a sinistra consente l'accesso ad una prima camera da letto di forma rettangolare e affaccio tramite porta finestra sul balcone che aggetta verso la strada comunale denominata Via Torino, procedendo ulteriormente lungo il corridoio, sempre a sinistra una seconda porta consente l'accesso ad una seconda camera da letto di forma rettangolare e affaccio tramite porta finestra sul balcone che aggetta verso la via Torino, procedendo lungo il corridoio, sempre a sinistra una terza porta consente l'accesso ad una terza camera da letto con affaccio tramite finestra verso la via Torino; lungo il corridoio in posizione diametralmente opposta alle tre camere da letto due porte consentono l'accesso ad altrettanti vani, un locale wc ed un locale lavanderia, entrambi con affaccio tramite finestra verso il cortile condominiale; in testa al corridoio, è posto un vano di forma rettangolare con affaccio tramite finestra verso il cortile condominiale.

Caratteristiche interne:

Infissi esterni e interni: l'ingresso all'unità immobiliare è costituito da un portoncino blindato color legno scuro. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato di colore marrone alcune delle quali con specchiature in vetro satinato.

Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in alluminio preverniciato di colore bianco e avvolgibili in pvc color cotto. Le porte/finestre aggettanti verso il cortile condominiale sono dotate di cancelletti apribili in ferro.

Normale lo stato di conservazione degli stessi.

Tramezzature e superfici verticali interne: le superfici verticali presentano una finitura con intonaco civile per interni con varie colorazioni e rivestimento di piastrelle in ceramica per il servizio igienico, la lavanderia e parte della cucina. I due bagni risultano piastrellati sino ad una altezza di circa 2,40 ml.

Lo stato di conservazione è in generale buono.

Pavimentazione: l'intera unità presenta una pavimentazione in segato di marmo di colore marrone chiaro ad eccezione della cucina pavimentata con mattoni in gres porcellanato simil-cotto e i due locali wc pavimentati con piastrelle di ceramica color marrone e azzurro. Buono lo stato di conservazione.

Plafoni: l'intera unità abitativa presenta plafoni piani intonacati con colore di finitura bianco.

Buono lo stato di manutenzione.

Impianto elettrico: I corpi illuminanti sono a soffitto. Dal rilievo a vista emerge che l'impianto è complessivamente in normale stato di manutenzione.

Impianto idrosanitario: l'appartamento presenta un locale wc dotato di tazza, bidet, lavabo e vasca da bagno ed un locale lavanderia dotato di tazza wc, doccia e pilozza. I sanitari sono in ceramica smaltata color avana e o bianca, completi di rubinetteria in acciaio e accessori. Normale lo stato di conservazione.

Impianto termico: l'appartamento è sprovvisto di impianto termico di riscaldamento ad eccezione della pompa di calore posizionate nella camera da letto con unità esterna posizionate nel balcone prospiciente la via Torino. Il sistema di riscaldamento dell'acqua è ottenuto tramite sistema a caldaia, posizionata sul balcone prospiciente il cortile condominiale e boiler elettrico posizionato nel locale lavanderia.

2/g EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI E PERTINENZE.

Appartamento, P. 2°: l'appartamento distribuito al secondo piano è dotato, di due balconi di pertinenza esclusiva con affaccio rispettivamente verso la strada comunale denominata Via Torino e verso il cortile condominiale.

Beni comuni, per come risulta dalla Certificazione Catastale in Atti, il portone d'ingresso, l'androne, la scala, il terrazzo, l'ascensore, l'abitazione del portiere posto al piano terrazzo con la relativa guardiola.

2/h VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Criteri di valutazione degli immobili e fonti di informazione

Per giungere alla formulazione di un valore di stima attendibile, è necessario passare attraverso un processo logico estimativo che si estrinseca in tre fondamentali fasi, tra di loro indipendenti e autonome quali:

- 1) **Prima fase:** individuare l'appropriato aspetto economico;
- 2) **Seconda fase:** ricerca del procedimento estimativo;
- 3) **Terza fase:** individuare i dati elementari necessari per risolvere il procedimento prescelto.

La valutazione, nella perizia in atto, verrà condotta con diversi criteri e individuando, di volta in volta, l'appropriato aspetto economico in grado di risolvere esattamente il caso concreto di stima.

La stima dell'unità abitativa viene eseguita utilizzando:

- a. l'aspetto economico riferito al valore di mercato, da determinare attraverso un unico procedimento estimativo, **Stima sintetico comparativa**;
- b. l'aspetto economico riferito alla capitalizzazione del reddito attraverso procedura **sintetico comparativa**.

a. Stima sintetico comparativa

Questo procedimento, in considerazione del valore di mercato, è applicabile per il verificarsi di tre condizioni concomitanti quali:

- l'esistenza nello stesso mercato di altri immobili simili (per condizioni intrinseche ed estrinseche) all'unità abitativa oggetto di valutazione;
- la conoscenza di recenti valori di mercato di immobili simili presi a confronto e resi ordinari;
- l'esistenza di un parametro in comune, cioè di un elemento di confronto, tra beni simili considerati e il bene oggetto di stima.

Soddisfatte queste tre esigenze pratiche si procederà alla determinazione del più probabile valore "normale" di mercato dell'immobile, tenendo presente il principio dell'ordinarietà. Al valore "normale" di mercato si dovranno eseguire le eventuali relative *aggiunte e/o detrazioni*, per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima. Si determinerà il valore dell'immobile in base alla sua consistenza e si giungerà alla stima dell'immobile con il procedimento sintetico per confronto diretto attraverso le seguenti fasi:

- 1) Individuazione del valore zonale dell'immobile di riferimento, definito "medio" in base alle indagini di mercato su recenti compravendite avvenute nella zona dell'immobile oggetto di valutazione;
- 2) Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco che contribuiscono, in senso positivo e/o negativo, alla determinazione del valore dell'immobile. Le condizioni intrinseche sono quelle interne e cioè proprie dell'immobile oggetto di stima (la conformazione dell'immobile, l'esposizione, ecc.); le condizioni estrinseche sono,

invece quelle esterne all'immobile oggetto di stima (zona panoramica o meno, servizi pubblici, degrado ambientale, ecc.);

- 3) Comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento "medio" e con i parametri unitari, al fine di assumere i coefficienti incrementali o decrementali attinenti all'immobile da stimare;
- 4) Trasposizione di tali differenze in termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile oggetto di stima. Il dato derivante risulta così fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

b. Stima per Capitalizzazione del reddito.

In base al mercato degli affitti di immobili con caratteristiche simili a quello da stimare si determina il reddito annuo lordo. Tale valore viene successivamente decurtato di una percentuale congrua per spese di manutenzione ed ammortamento, sfiti ed inesigibilità, insolvenze, oneri fiscali, 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 e all'andamento del mercato.

Fonti di informazione utilizzate per la stima

- Quotazioni Immobiliari pubblicate dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) a cura dell'Agenzia del Territorio – Anno 2012 – II Bimestre;
- Agenzie immobiliari operanti nel Comune di Siracusa.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Per calcolare la superficie di un immobile, ai fini della determinazione del valore venale e del valore di locazione, è necessario fare riferimento alla:

- Superficie Commerciale;
- Superficie Utile.

Per il calcolo di dette superfici si farà riferimento alle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani"* pubblicato dall'Agenzia del Territorio a cura dell'O.M.I., per cui:

la Superficie Commerciale è pari alla Superficie Lorda dell'immobile più gli eventuali accessori (terrazze, cantine, balconi, ecc.) calcolati in quota parte:

$$Sc = Sl + xA + yB + zC.....$$

Dove:
SI

– è superficie lorda dell'immobile cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;

x, y, z = sono i coefficienti di riduzione per il calcolo di quota parte degli accessori;

A, B, C = sono le superfici degli accessori.

La superficie commerciale è stata computata nel modo seguente:

- Superficie di calpestio dell'immobile considerata al 100%;
- Superficie dei muri esterni e relativi vani finestra (convenzionalmente considerati di spessore pari a cm 30) di proprietà dell'immobile considerata al 100%;
- Superficie dei divisori interni e relativi vani porte (di spessore pari a cm 15 per gli edifici in c.a.) considerata al 100%;
- Superfici di balconi, terrazzi e similari scoperti considerata al 25%;

Segue il calcolo delle superfici in formato tabellare, si computa:

rif.	Piano Terra Vano rimessa-garage	Sup. netta	Sup. Muri	Sup. Non res.	Coeff	Sup. comm.
I	Ingresso/disimpegno	Mq	6,47		100%	Mq 6,47
K	Pranzo/Cucina	Mq	30,89		100%	Mq 30,89
S2	Corridoio/disimpegno	Mq	12,95		100%	Mq 12,95
C1	Camera 1	Mq	22,13		100%	Mq 22,13
C2	Camera 2	Mq	12,83		100%	Mq 12,83
C3	Camera 3	Mq	20,92		100%	Mq 20,92
C4	Camera 4	Mq	13,40		100%	Mq 13,40
S1	Lavanderia	Mq	3,51		100%	Mq 3,51
S2	WC	Mq	4,83		100%	Mq 4,83
R	Ripostiglio	Mq	2,18		100%	Mq 2,18
B1	Balconi			Mq 17,72	25%	Mq 4,43
=	Muri/est. 30, tramezzi 15		Mq 11,75		100%	Mq 11,75
=	Muri confine cm 30		Mq 8,37		50%	Mq 4,18
TOTALE						Mq 150,47
SUPERFICIE COMMERCIALE immobile						MQ 150,47

VALUTAZIONE IMMOBILE

La stima dell'immobile a Siracusa in Via Torino n. 77, P.2 viene eseguita utilizzando:

- a. l'aspetto economico riferito al valore di mercato, da determinare attraverso un unico procedimento estimativo, **Stima sintetica comparativa**;

b. l'aspetto economico riferito alla capitalizzazione del reddito attraverso procedura **sintetica comparativa**.

- **Stima sintetica comparativa**

1. **Individuazione del valore di un immobile "medio" nella zona di riferimento**

Tenuto in debito conto che il bene è situato nel Comune di Siracusa, in zona dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei principali servizi di quartiere possiamo desumere che per immobili, simili a quelli in esame, il prezzo medio di mercato, oscilla attorno al seguente valore:

Euro 1.000,00 (mille/00) / mq di superficie;

2. **Trasposizione in termini economici**

Tenuto conto che la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima è pari a Mq 150,47 è possibile determinare il Valore di Mercato dell'immobile pari a:

€/mq 1.000,00 x mq 150,47 = € 150.470,00

Diconsi Euro (Centocinquantamilaquattrocentosettanta/00)

- **Stima per capitalizzazione del reddito:**

Tenuto conto delle caratteristiche della zona in cui è ubicata l'unità abitativa, se ne stima il valore locativo in €/mq x mese pari a 4,8, le detrazioni per sfitto, inesigibilità, ecc. in ragione del 25% ed il saggio di capitalizzazione al 4,00%.

Procedendo all'applicazione del metodo risulta:

Reddito annuo lordo:	Mq 150,47 x € 4,8 x 12	8.667,07
Detrazioni per sfitto, ecc.: 25%		- 2.166,77
Reddito annuo netto		<u>6.500,30</u>
Valore per capitalizzazione del reddito	€ 6.500,30 x 100/4,00	€ 162.507,50

Diconsi Euro (Centosessantaduemilacinquecentosette/50)

Facendo la media aritmetica tra i valori ottenuti tramite stima sintetica comparativa e stima per capitalizzazione dei redditi si perviene **al più probabile valore** dell'immobile che è:

(€ 150.470,00 + € 162.507,50) / 2 = € 156.488,75

in cifra tonda € 156.490,00

Diconsi Euro (Centocinquantaseimilaquattrocentonovanta/00)

Al valore così determinato vanno effettuate le dovute aggiunte e/o detrazioni. Non sono state ravvisate aggiunte di rilievo, le uniche detrazioni sono rappresentate dalle spese da sostenere per l'aggiornamento delle planimetrie catastali il cui costo determinato in base a quanto stabilito dall'Agenzia delle Entrate, con determinazione del 29 Settembre 2009 "Spese Catastali", ammontano a c.a. € 640,00.

Ipotesi di vendita 01

Il valore dell'immobile, calcolato in questo paragrafo, viene effettuato nell'ipotesi che si proceda alla vendita assumendo a carico della procedura gli oneri di regolarizzazione catastale:

1	2	3
Valore dell'immobile non gravato da vincoli	Spese da sostenere per regolarizzazione (Catastale)	Valore di vendita dell'immobile
€ 156.490,00	€ 640,00	€ 155.850,00

Ipotesi di vendita 02

Il valore dell'immobile, calcolato in questo paragrafo, viene effettuato nell'ipotesi che gli oneri di regolarizzazione catastale siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

1	2	3
Valore dell'immobile non gravato da vincoli	Spese da sostenere per regolarizzazione (Catastale)	Valore di vendita dell'immobile
€ 156.490,00	€ 640,00	€ 156.490,00

Divisibilità dell'immobile

Il bene pignorato, per dimensione e per sviluppo planimetrico, non può essere diviso.

CONCLUSIONI

Riepilogando e concludendo, il bene oggetto della presente stima e dell'esecuzione immobiliare ha un valore di mercato così riassumibile (e in cifra tonda):

LOTTO UNICO		VALORE IN €
LOTTO	Appartamento in Siracusa, Via Torino n.77, riportato al N.C.E.U. F. 45, P.lla 572 Sub 14.	€ 156.490,00

€ 156.490,00

Diconsi Euro (Centocinquaseimilaquattrocentonovanta/00)

Con la presente relazione di stima, la sottoscritta Arch. Daniela Sanlorenzo, ritiene di aver soddisfatto il compito affidato dalla S.V. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Elenco Allegati a margine della presente relazione:

- Verbale di sopralluogo;
- Elaborato Fotografico - *Composto da n° 14 fotografie;*
- Elaborato Grafico – *Planimetria stato di fatto;*
- Nota di trascrizione – *Ipoteca Volontaria.*
- Certificazioni Urbanistiche
 - *Licenza Edilizia e Planimetrie progetto approvato;*
 - *Abitabilità;*
- Risultanze catastali
 - *Visure catastali storiche - N.C.E.U. Comune di Siracusa, F 46 P.III 71 Sub. 14.*
 - *Planimetrie catastali - N.C.E.U. Siracusa F 46, P.III 71 Sub 14.*
- Specifica del C.T.U.

Siracusa, 07 Ottobre 2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Daniela SANLORENZO

Depositata presso la Cancelleria del Tribunale Civile di Siracusa, Sezione Esecuzioni Immobiliari, insieme ai fascicolo di parte.

Siracusa, 07 Ottobre 2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Daniela SANLORENZO

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento: 319/2012 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Cultrera Concita

Creditore Procedente:

Rappresentato e difeso:

Debitori esegutati: *omissis*

omissis

Custode Giudiziario: Avv. Ullo Roberta

con studio in Viale Teracati n. 158/C, 96100, Siracusa (SR)



PROMOSSO

CONTRO

PREMESSA

In data 09.10.2025, notificata da pec del Tribunale del 10.10.2025, lo scrivente Arch. Reale Alberto, nato a Siracusa (SR) il 20.08.1981, C.F. RLE LRT 81M20 I754Q, pec albertoreale.arch@archiworldpec.it, il quale ai fini della presente elegge il proprio domicilio presso l'immobile sito in Siracusa (SR), Vicolo Abruzzi n. 15, **subentrando al precedente CTU riceveva la nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio per rispondere alle necessità di chiarimento rappresentate dal Custode e Delegato alla vendita sulla relazione di custodia del 17.06.2025 e conseguente istanza di nomina del CTU del 09.09.2025**, di seguito esposte:

“Vista la relazione depositata dal professionista delegato e l'istanza di nominare un nuovo esperto stimatore al fine di quantificare la quota complessiva dei costi gravanti sull'appartamento pignorato funzionali alla ristrutturazione dell'androne condominiale, del balcone e della facciata di pertinenza dell'immobile pignorato prospicienti il cortile interno del condominio di cui fa parte l'appartamento medesimo, costi che è necessario indicare nel redigendo avviso di vendita”

RISPOSTE AL QUESITO

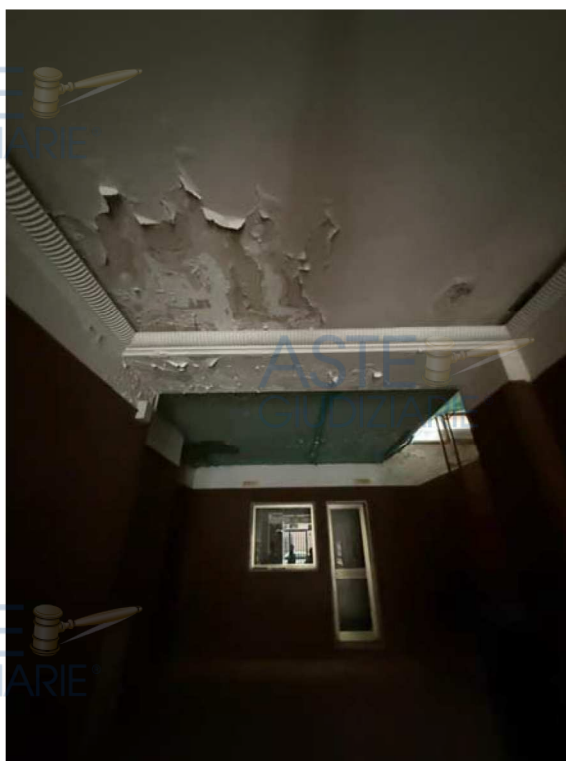
Con sopralluogo del 17.11.2025, giusto verbale di cui all'*Allegato 01*, lo scrivente CTU trovava l'immobile pignorato nelle seguenti condizioni: **il condominio presso cui il bene è ubicato** al piano secondo, sc. B, int. 4, sito in Siracusa, Via Torino n. 77, **è stato oggetto di**



passate opere di ristrutturazione solo parzialmente eseguite a causa della mancata partecipazione di tutti i condomini a tali interventi (compreso quello pignorato).

L'androne condominiale presenta evidenti danni da infiltrazione, consistenti nel distacco di estese porzioni degli strati di superficie dai soffitti, intese come incamiciature e pitture. Talune zone presentano danni ancora più incisivi, consistenti nella caduta degli intonaci e nel danneggiamento delle pignatte dei solai. **Molte di queste zone risultano messe in sicurezza tramite puntelli e reti al fine di evitare eventuali danni a cose e persone in transito al di sotto.** La porzione di facciata dell'immobile prospiciente il cortile interno risulta quasi integralmente priva di rivestimento e di intonaco, con i mattoni forati a vista e in buona parte deteriorati, esponendo la facciata all'azione degli agenti atmosferici. Il balcone, puntellato in quanto pericolante, risulta a sua volta parzialmente crollato e integralmente privo di intonaco, con i ferri di armatura a vista e completamente ossidati. La situazione esposta impone pertanto un intervento urgente sia per evitare il definitivo crollo del balcone, sia che il prospetto, allo stato privo di qualsiasi capacità di protezione dell'ambiente interno domestico dagli agenti atmosferici, possa causare ulteriori danni da infiltrazione oltre quelli già riscontrati in sede di sopralluogo.

Di seguito un rilievo fotografico della situazione riscontrata di persona:



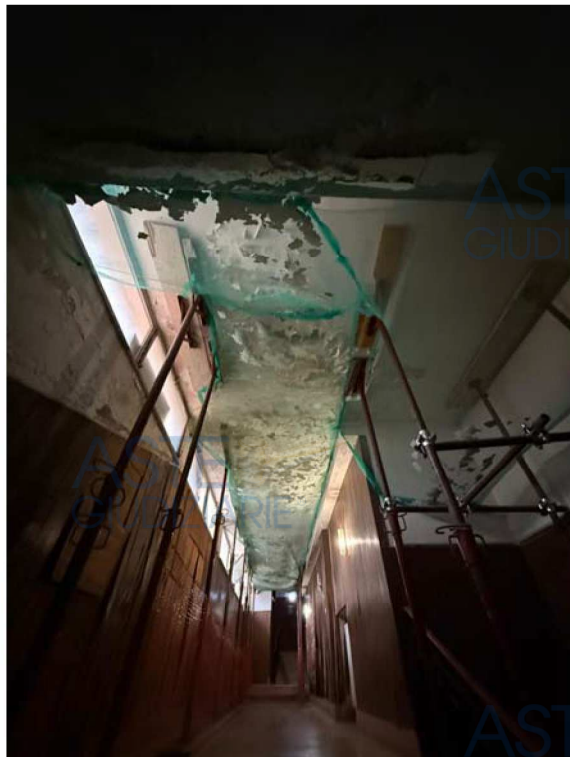
Danni sulle parti interne dell'androne condominiale



Danni sulle parti interne dell'androne condominiale



Danni sulle parti interne dell'androne condominiale



Danni sulle parti interne dell'androne condominiale



Danni sulle parti interne dell'androne condominiale

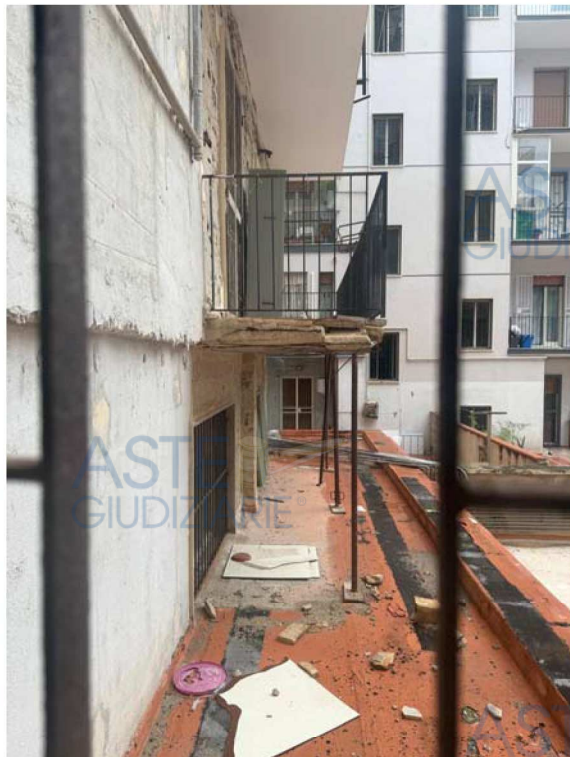


Danni sulle parti interne dell'androne condominiale





Danni sulle parti esterne - individuazione
dell'immobile pignorato



Danni sulle parti esterne dell'immobile pignorato



Porzioni di balcone crollate



Stato del prospetto esterno



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Lesioni sulla parete interna confinante con l'esterno



Danni sul soffitto corrispondente alla parete esterna



Ulteriore danno da infiltrazione subita dall'immobile
al piano superiore



Ulteriore danno da infiltrazione subita dall'immobile
al piano superiore



** Si segnala inoltre, come riportato sulle due ultime immagini fotografiche, la presenza di ulteriori danni da infiltrazione, non di natura condominiale, bensì riguardanti precedenti perdite idriche provenienti dall'immobile al piano superiore.*

Per quanto riguarda le problematiche condominiali sopra esposte, in data 20.11.2025 il CTU chiedeva i dettagli contabili all'Amministratore *pro tempore* (vd. *Allegato 02*), al fine di comprendere l'importo economico facente capo all'immobile pignorato di cui ai passati interventi di ristrutturazione mai completati, con riferimento al rifacimento dell'androne condominiale, il prospetto e il balcone prospicienti il cortile interno, **ricevendo tuttavia riscontro negativo** in quanto *“tali rendiconti non fanno riferimento alla propria gestione”*.

Premesso quanto sopra lo scrivente CTU redige pertanto un proprio computo metrico (vd. *Allegato 03*) riguardante la contabilizzazione delle opere esterne relative al rifacimento del prospetto e del balcone, nonché delle opere interne relative alla parete e al soffitto che hanno già subito danni da infiltrazione.

A tali opere vanno tuttavia aggiunte quelle relative al rifacimento dell'androne condominiale ripartite secondo caratura millesimale. Di tale importo, purtroppo, non è possibile tenere conto in questa sede in mancanza di qualsiasi informazione da parte dell'Amministratore *pro tempore*, pertanto ci si limita a esporre la situazione e rilevarla fotograficamente. *Per desumere tali costi sarebbe infatti necessario effettuare un rilievo metrico completo dell'androne e degli spazi comuni annessi, verificare la presenza di una tabella millesimale dell'androne o della scala a cui fare riferimento in alternativa alla tabella di proprietà, formulare un computo metrico di dettaglio per tali interventi e determinare, quindi, i costi di competenza dell'immobile pignorato.*

CONCLUSIONI

Per l'immobile oggetto di procedimento si stima, come da computo metrico allegato, un importo lavori pari a complessivi € 7.925,59. Tale importo risulta comprensivo delle opere esterne relative al rifacimento del prospetto e del balcone di pertinenza dell'immobile e delle opere interne relative ai danni subiti dall'immobile. Non risultano allo stato contabilizzabili i lavori relativi al rifacimento dell'androne condominiale e degli spazi comuni annessi, opportunamente ripartito secondo caratura millesimale. Ci si limita in questa sede, pertanto, esclusivamente alla descrizione dei danni e al rilevamento fotografico degli stessi.

La perizia oggetto della presente relazione è stata condotta dal sottoscritto CTU nella piena imparzialità. Con essa il sottoscritto CTU Arch. Alberto Reale ritiene di avere soddisfatto il compito affidato dalla S.V.Ill.ma e rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

ELENCO ALLEGATI A MARGINE DELLA PRESENTE RELAZIONE

- *Allegato 01*: comunicazioni primo sopralluogo
verbale di sopralluogo
trasmissione alle parti
- *Allegato 02*: verifiche con l'amministratore *pro tempore* del Condominio
- *Allegato 03*: rilievo architettonico e computo metrico redatto dal CTU

Siracusa, 23 Dicembre 2025

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Arch. Alberto Reale