

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento: 325/2023 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Romeo Alessia

Creditore procedente: CRIAS-CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE

con sede in Corso Italia n. 104, 95129, Catania (CT)

Rappresentata e difesa: Avv. Palazzolo Ottavio

con studio in Viale dei Comuni n. 75, 96100, Siracusa (SR)

Debitori eseguiti: *omissis*

omissis

Custode Giudiziario: Avv. Barsalona Maria

con studio in Viale Teracati n. 160, 96100, Siracusa (SR)

PROMOSSO

Da **CRIAS-CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE**, con sede in Corso Italia n. 104, 00187, Catania (CT), P. IVA 00239850878, rappresentata e difesa dall'**Avv. Palazzolo Ottavio**, C.F. PLZ TTV 63A19 I754P, pec ottavio.palazzolo@cert.ordineavvocatisr.it, con studio in Viale dei Comuni n. 75, 96100, Siracusa (SR)

CONTRO

Omissis e omissis, coniugi

PREMESSA

In data 01.02.2024, notificata da pec del Tribunale del 05.02.2024, lo scrivente **Arch. Alberto Reale**, con studio sito in Siracusa (SR), 96100, Vicolo Abruzzi n. 15, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 830 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, C.F. RLE LRT 81M20 I754Q, pec albertoreale.arch@archiworldpec.it, riceveva la nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni di cui alla procedura esecutiva in oggetto *(vd. Allegato 01)*.

In data 10.02.2024 veniva effettuato il deposito del giuramento sul fascicolo telematico della procedura, con conseguente accettazione dell'incarico di stima.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Per adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU procedeva nel seguente modo:

- In data 26.02.2024, 14.03.2024, 19.03.2024 e 22.04.2024 si effettuava richiesta degli atti di proprietà degli immobili in oggetto presso gli Archivi Notarili di Catania e Siracusa *(vd. Allegato 02)*. Si allega anche copia del contratto di locazione dell'immobile;
- In data 18.02.2024, 26.04.2024 venivano effettuate le opportune indagini catastali presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate *(vd. Allegato 03)*. Tali indagini venivano proseguite tramite ricerche d'ufficio. Con pec del 27.03.2024 veniva fatta richiesta di accesso alle buste catastali degli immobili, a cui seguiva riscontro pec del 24.04.2024. Riscontrate

ASTE GIUDIZIARIE® talune problematiche nelle scritture catastali, si provvedeva a opportuna istanza di rettifica a mezzo pec del 02.05.2024, alla quale tuttavia il Catasto non risulta avere dato seguito;

- In data 18.02.2024 venivano effettuate le opportune ispezioni ipotecarie presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate (vd. *Allegato 04*);
- In data 29.02.2024 si effettuava una prima richiesta di accesso agli atti urbanistici, ricevendo riscontro a mezzo mail il 08.02.2024. In data 14.03.2024 si provvedeva ad una nuova richiesta di accesso agli atti, ricevendo riscontro a mezzo mail il 19.03.2024 (vd. *Allegato 05*);
- In data 19.02.2024 veniva concordato con il Custode Giudiziario nominato, Avv. Barsalona Maria, il sopralluogo, fissato per giorno 04.03.2024, ore 9.00 e seguenti. Il sopralluogo veniva successivamente rinviato a giorno 07.03.2024, ore 10.00 e seguenti, come da opportuni accordi intercorsi. In data 07.03.2024 alle ore 10.00 lo scrivente CTU effettuava il sopralluogo concordato con esito favorevole alla presenza del Custode Giudiziario, di *omissis*, debitrice esecutata, di *omissis*, figlia dei debitori, dell'Avv. Fucile Monica in difesa dei debitori e di *omissis* in qualità di conduttore dell'immobile corrispondente al sub. 28. Nella stessa data veniva trasmessa copia del verbale di sopralluogo a mezzo pec alle parti costituite (vd. *Allegato 06*);
- In data 05.04.2024 veniva trasmessa istanza all'Amministratore *pro-tempore* del Condominio presso cui gli immobili sono ubicati, ricevendo riscontro a mezzo pec in data 08.07.2024 (vd. *Allegato 07*);
- Si procedeva infine alla verifica della mancata iscrizione dell'immobile presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (vd. *Allegato 08*).

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

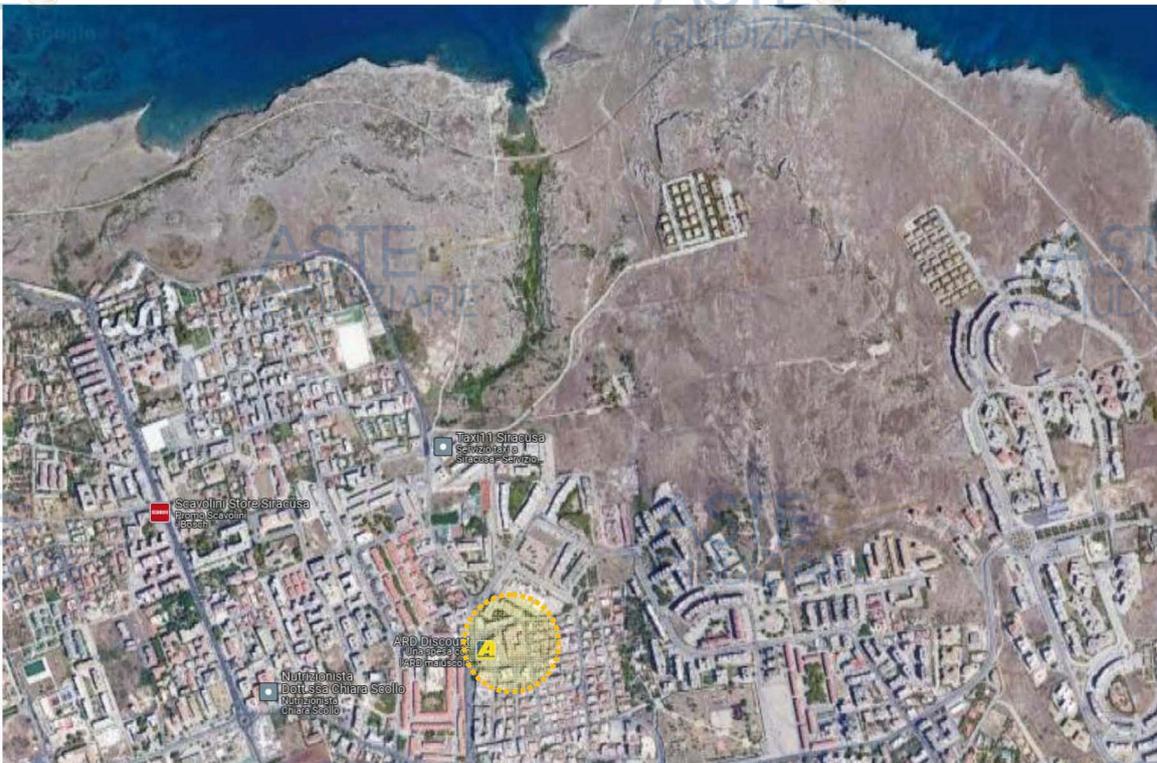
Vengono individuati i seguenti lotti quale oggetto della presente relazione di stima:

- **LOTTO 01:** immobile ubicato in Siracusa (SR), Via Svezia n. 35 angolo Via San Marino n. 22/24, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 32, p.la 1159, sub. 28;
- **LOTTO 02:** immobile ubicato in Siracusa (SR), Via San Marino n. 20, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 32, p.la 1159, sub. 2.

ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è ubicato in Siracusa (SR), 96100, Via Svezia n. 35 angolo Via San Marino n. 22/24, con coordinate GPS 37°05'39.2" di Latitudine Nord e 15°16'41.0" di Longitudine Est. Esso è ubicato in area periferica, all'interno di un contesto a carattere prevalentemente residenziale ma ricco di attività di ogni tipo, da quelle commerciali a quelle scolastiche.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

2. Titolarità del bene

L'immobile, identificato in Catasto al Fg. 32, p.Illa 1132, sub. 28, come meglio verrà descritto al successivo *paragrafo 3 (Identificazione catastale e verifica di conformità)*, deriva dalla fusione degli immobili identificati al Fg. 32, p.Illa 1159, sub. 22 e sub. 27, oggi soppresse.

La proprietà di tali immobili (*vd. Allegato 02*) viene definita come segue:

a. **sub. 22:**

atto di compravendita del Notaio Coppola Margherita rep. n. 76183 racc. n. 7571 del 19.11.2007 (prima vendita), in regime di comunione dei beni, è per 1/2 di omissis, debitore esecutato, e per 1/2 di omissis, debitrice esecutata.

b. **sub. 27:**

atto di compravendita del Notaio Coppola Margherita rep. n. 24180 racc. n. 4247 del 30.07.1987, in regime di comunione dei beni, è per 1/2 di omissis, debitore esecutato, e per 1/2 di omissis, debitrice esecutata.

**Si segnala l'errata descrizione della provenienza degli immobili sulla certificazione notarile del 12.01.2024 allegata all'atto di pignoramento. La proprietà degli immobili corrispondenti al sub. 22 e al sub. 27 non discende infatti dal medesimo atto di compravendita, così come sopra descritto.*

**A seguito di opportune indagini storiche effettuate sulle buste catastali degli immobili suddetti (vd. Allegato 03), si segnalano inoltre alcune anomalie, riguardanti la titolarità di tali immobili, presenti sugli storici catastali e derivanti da errate trascrizioni:*

1. *Sub. 22:*

Sulla visura storica catastale si riporta la voce relativa ad una "rettifica di intestazione all'attualità del 12.04.2023 dell'atto del Notaio Coppola Margherita rep. n. 24180 del 30.07.1987", come se si fosse palesata un'errata intestazione dell'immobile, pertanto corretta. Tale passaggio risulta formalmente errato in quanto l'immobile corrispondente al sub. 22 veniva acquistato con atto del Notaio Coppola Margherita rep. n. 76183 racc. n. 7571 del 19.11.2007 (prima vendita), pertanto il riferimento all'atto del 1987 risulta improprio. Nel 2007, inoltre, l'immobile era già identificato come sub. 22 (variazione del 24.11.1986 in atti dal 22.05.1993). L'atto del 2007, infatti, definisce senza alcun dubbio l'immobile come sub. 22.

2. *Sub. 27:*

Sulla visura storica catastale si riporta un'errata intestazione dell'immobile a far data dal 09.03.1988 fino alla fusione che originava il sub. 28. Dalla lettura della visura catastale sembra infatti che all'atto della soppressione del sub. 27 in favore dell'odierno sub. 28, il sub. 27 fosse di proprietà dei sigg. omissis, omissis, omissis e omissis. Segue poi un passaggio secondo cui tra il 30.07.1987 e il 09.03.1988 i proprietari fossero il sig. omissis e la sig.ra omissis, odierni debitori. Si riporta quindi la voce relativa ad una

“rettifica di intestazione all’attualità dell’atto del Notaio Coppola Margherita rep. n. 24180 del 30.07.1987”. In realtà tale immobile, identificato al sub. 27, veniva acquistato con atto del Notaio Coppola Margherita rep. n. 24180 racc. n. 4247 del 30.07.1987, tuttavia accadeva che nel 1987 era in corso la procedura di variazione catastale, avviata in data 24.11.1986, formalmente riportata in atti soltanto in data 29.09.1992, ovvero molti anni dopo l’atto suddetto. L’atto del 1987 identificava infatti l’immobile come “partita 28781, Fg. 32, mappale 1159/f, in corso di accertamento”. Allo stesso modo i sigg. omissis, omissis, omissis e omissis acquistavano con atto del Notaio Di Trapani Saro rep. n. 31303 racc. n. 10824 del 09.03.1988 altro immobile, all’epoca identificato come “partita 29781, Fg. 32, p.lla 1159, sub. non specificato”, giusta denuncia di variazione del 24.11.1986. Il rogito dell’atto del Notaio Coppola del 1987 e del Notaio Di Trapani del 1988 in un periodo in cui ancora la procedura di variazione catastale non era stata completata, ha determinato una errata sovrapposizione di più titolari sullo stesso immobile.

Quanto sopra evinto ha condotto il sottoscritto CTU a fare richiesta formale in data 02.05.2024 a mezzo pec in Catasto di rettifica delle errate trascrizioni agli atti. Tale richiesta non aveva tuttavia esito favorevole, ovvero nonostante i molteplici tentativi di contatto effettuati in Catasto da parte dello scrivente, tale pratica non risulta essere mai stata istruita da tecnico del settore, la quale resta pertanto nelle responsabilità formali della procedura.

3. *Identificazione catastale e verifica di conformità*

L’immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa come segue:

- **Fg. 32, p.lla 1159, sub. 28**

(determinato dalla fusione del sub. 22 e del sub. 27 oggi soppressi)

Categoria C/3, Classe 4, Consistenza mq 77, Superficie catastale mq 101, Rendita € 501,07

Si allegano l’estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale *(vd. Allegato 03)*.

L’immobile, con opportuno riferimento al rilievo architettonico all’*Allegato 09*, **si presenta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti, fatta eccezione per la porta dell’antibagno, insistente sulla parete adiacente a quella in cui viene rappresentata catastalmente.**

Per la pratica di aggiornamento catastale, successiva alla variazione urbanistica, si stimano i seguenti costi:

ASTE GIUDIZIARIE
 • € 50,00 di “diritti per presentazione pratica”;
 • € 250,00 per “competenze tecniche”.

TOTALE € 300,00

ASTE GIUDIZIARIE

4. *Ispezione ipotecaria*

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (10.01.2024) si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 04*. In particolare si segnala che, avendo l'immobile modificato identificativo catastale nel corso del ventennio, risulta necessario estendere l'ispezione alle p.lle catastali che hanno dato origine a quella attuale.

ASTE GIUDIZIARIE

FG. 32, P.LLA 1159, SUB. 22

(soppresso con denuncia di variazione del 22.05.2023, prot. n. SR0027130):

- ISCRIZIONE del 28.12.2004 – Registro Particolare 9119 Registro Generale 31478
 Pubblico Ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA SERV. RISC. TRIBUTI Repertorio 45502/2004 del 23.12.2004
 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2575 del 01.08.2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- TRASCRIZIONE del 23.11.2007 – Registro Particolare 17875 Registro Generale 28188
 Pubblico Ufficiale MARGHERITA COPPOLA Repertorio 76183/7571 del 19.11.2007
 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 23.11.2007 – Registro Particolare 6635 Registro Generale 28228
 Pubblico Ufficiale COPPOLA MARGHERITA Repertorio 76184/7572 del 19.11.2007
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 10.01.2024 – Registro Particolare 605 Registro Generale 751
 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 4977 del 07.12.2023
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

FG. 32, P.LLA 1159, SUB. 27

(soppresso con denuncia di variazione del 22.05.2023, prot. n. SR0027130):

- ISCRIZIONE del 23.11.2007 – Registro Particolare 6634 Registro Generale 28228
 Pubblico Ufficiale COPPOLA MARGHERITA Repertorio 76184/7572 del 19.11.2007
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 10.01.2024 – Registro Particolare 605 Registro Generale 751

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

FG. 32, P.LLA 1159, SUB. 28

(originato con denuncia di variazione del 22.05.2023, prot. n. SR0027130):

- TRASCRIZIONE del 10.01.2024 – Registro Particolare 605 Registro Generale 751
 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 4977 del 07.12.2023
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. *Stato di possesso*

L'immobile, come attestato dal contratto di locazione del 01.11.2022 di cui all'*Allegato 02* ed ulteriormente verificato di persona all'atto del sopralluogo peritale, **risulta essere nel possesso di omissis.**

6. *Le adiacenze*

L'immobile si presenta come appresso descritto:

- **A nord confina con Via Svezia, da cui trae accesso al civico n. 35;**
- **A est confina con i seguenti immobili:**
 - a. **immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 32, p.lla 1159, sub. 26,** intestato a *omissis*;
 - b. **immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 32, p.lla 1159, sub. 25,** intestato a *omissis*;
 - c. **immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 32, p.lla 1159, sub. 23,** intestato a *omissis*;
 - d. **immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 32, p.lla 1159, sub. 24,** intestato a *omissis* e a *omissis*;
 - e. **immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 32, p.lla 1159, sub. 8,** intestato a *omissis*;
- **A sud confina con l'ingresso condominiale;**
- **A ovest in parte confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 32, p.lla 1159, sub. 2, intestato agli stessi debitori, e in parte affaccia su Via San Marino, da cui trae accesso ai civici n. 22 e 24.**

7. *Regolarità urbanistica e verifica di conformità*

L'immobile (vd. *Allegato 05*) è ubicato all'interno di un fabbricato edificato con L.E. n. 445 del 18.06.1981 e successiva C.E. n. 852 del 29.07.1986.

Tale fabbricato è in possesso di Autorizzazione di Abitabilità prot n. 18413/Ig. del 09.11.1982.

Con Autorizzazione Edilizia n. 6061 del 08.05.2007 veniva autorizzata la fusione degli immobili identificati in Catasto al Fg. 32, p.IIIa 1159, sub. 22 e 27, dalla quale traeva origine l'odierno sub. 28.

L'immobile è in possesso di nuova Agibilità, giusta SCA del 13.02.2023.

L'immobile, con opportuno riferimento al rilievo architettonico all'*Allegato 09*, si presenta sostanzialmente conforme alla planimetria di cui all'Autorizzazione Edilizia suddetta, fatta eccezione per la porta dell'antibagno, insistente sulla parete adiacente a quella in cui viene rappresentata catastalmente.

Per la pratica di aggiornamento urbanistico, consistente in una CILA in sanatoria, si stimano i seguenti costi:

- € 78,00 di "diritti esame progetto";
- € 46,80 di "diritti di segreteria";
- € 1.000,00 di "oblazione";
- € 250,00 per "competenze tecniche".

TOTALE € 1.374,80

8. *Certificazioni energetiche*

Dall'accertamento telematico dello scrivente presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia non si è riscontrata l'esistenza in atti dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile (vd. *Allegato 08*).

Quanto sopra accertato determina la **necessità di acquisire**, prima della vendita dell'immobile, il **relativo Attestato**. Si procede pertanto, nell'ambito della perizia in oggetto, **alla redazione della suddetta certificazione, con opportuno riferimento allo stato di fatto rilevato** (vd. *Allegato 10*).

9. *Verifica delle formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni*

Sul bene pesa attualmente la trascrizione del pignoramento di cui alla procedura in oggetto, che sarà opportunamente cancellata con decreto di trasferimento.

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale (vd. Allegato 0), risulta essere stato fornito un riscontro parziale da parte dell'Amministratore *pro-tempore*. Con pec del 08.07.2024 **viene descritto infatti un debito complessivo nei confronti del condominio, riguardante i due immobili corrispondenti ai lotti 01 e 02, pari a 1.288,15 €**. Non viene distinta pertanto la quota di spettanza per singolo immobile, né viene fornita alcuna specifica relativamente alle quote millesimali di questi, così come non viene fornito alcun dato riguardante le relative quote mensili ordinarie. A fronte dei molteplici solleciti effettuati, lo scrivente non dispone pertanto al momento di informazioni ulteriori.

Come ampiamente descritto al paragrafo 02 (Titolarità del bene) l'immobile, attualmente identificato al sub. 28, discende dalla fusione degli immobili identificati al sub. 22 e sub. 27 oggi soppressi. Sullo storico catastale di entrambi tali immobili esistono le anomalie descritte al paragrafo 02 in merito ai passaggi di titolarità. Tali formalità vanno risolte. Il sottoscritto CTU ha effettuato un opportuno tentativo di richiesta al Catasto a mezzo pec in data 02.05.2024 di rettifica delle errate trascrizioni. Tale richiesta non aveva tuttavia esito favorevole, ovvero nonostante i molteplici tentativi di contatto effettuati da parte dello scrivente, tale pratica non risulta essere mai stata istruita da tecnico del settore, la quale resta pertanto nelle responsabilità formali della procedura.

Non risultano ulteriori formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.

10. *Descrizione dei beni*

L'immobile è ubicato al piano terra di un edificio residenziale di quattro elevazioni fuori terra. L'accesso, indipendente e diretto su strada, avviene su Via Svevia al civico n. 35 e su Via San Marino al civico n. 22 e 24. L'immobile, a destinazione commerciale, è attualmente adibito a officina per la realizzazione di infissi metallici, giusto contratto di locazione all'*Allegato 02*. Esso si articola in un unico grande vano, all'interno del quale si trovano, inoltre, un servizio igienico con relativo antibagno ed un piccolo vano ad uso ufficio. Il fabbricato presenta carpenteria in c.a e solai latero-cementizi. I tumpagni perimetrali presentano camera d'aria interna. Le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati ed intonacate a civile. I pavimenti consistono in ceramica monocottura smaltata di piccolo formato, disposta a tappeto in tutto l'immobile. Il servizio igienico presenta rivestimenti a parete consistenti in mattonelle smaltate di piccolo formato poste nelle pareti interessate dalla presenza dei sanitari. L'antibagno è dotato di una pilozza, mentre il servizio igienico è dotato di lavabo, vaso e piccola

ASTE
GIUDIZIARIE

doccia. Si segnala all'interno del servizio igienico e dell'antibagno la presenza di un soppalco abusivo. Gli infissi esterni sono in alluminio. Le porte interne sono del tipo tamburato laminato. L'immobile risulta regolarmente allacciato alle utenze idrica ed elettrica. Non è presente allaccio gas. All'esterno l'immobile si presenta in stato di manutenzione mediocre e necessiterebbe di opere manutentive. Altrettanto per le condizioni interne, dove non si rinvencono problematiche specifiche oltre la vetustà stessa dell'immobile. Di seguito un dettagliato rilievo fotografico:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Vista esterna dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE



Vista della Via Svezia di accesso all'immobile

Vista della Via Svezia di accesso all'immobile



Officina

Officina



Officina

Antibagno



Servizio igienico

Ufficio

STIMA DEGLI IMMOBILI

1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come normativamente definita, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporta pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

AMBIENTE	SUP. LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUP. COMMERCIALE MQ
Officina	84,03	100%	84,03
Antibagno	2,05	35%	0,72
Servizio igienico	4,21	35%	1,47
Ufficio <i>(considerato deposito come da autorizzazione edilizia)</i>	7,99	35%	2,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Sc = 89,02 mq

2. Valore di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri di stima:

- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Siracusa, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari a destinazione commerciale ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, secondo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Siracusa (OMI – Osservatorio

del Mercato Immobiliare), un valore di mercato a metro quadrato compreso tra € 800,00 ed € 1.450,00 relativamente alla seconda semestralità del 2023.

agenzia entrate

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA
 Comune: SIRACUSA
 Fascia/zona: Periferica/V.LE S.GRECA-LENTINI-V.LE COMUNI-S.PANAGIA-P.ZA PROVINCE-VIE BELVEDERE-AVOLA-NOTO-EUROPA-VILLA ORTISI-BUTERA-S.FREUDO
 Codice di zona: D3
 Microzona catastale n.: 4
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	435	650	L	2,3	3,3	L
Negozi	NORMALE	800	1250	L	5,7	11,2	L
Negozi	Ottimo	1300	1900	L	9	13,5	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare – seconda semestralità 2023)

Confrontando questi dati con quelli pubblicati dalle agenzie immobiliari sui portali di vendita più accreditati, si verifica per le proposte di vendita più recenti un valore di mercato medio a metro quadrato generalmente in linea con i valori medi proposti dall'OMI.

Premesso quanto sopra, tenuto conto della posizione dell'immobile, dello stato manutentivo interno ed esterno, del fatto che trattasi di immobile completamente autonomo con accesso indipendente su strada, in base alle descrizioni esposte ai paragrafi precedenti si ritiene di potere valutare un importo di stima pari a € 1.100,00/mq, ovvero:

$$V1 = (\text{€ } 1.200,00 \times 89,02 \text{ mq di Sc}) = \text{€ } 106.824,00$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti ordinari, detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata

all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione $V_{cr} = (R - S)/T$, dove **R** rappresenta il reddito lordo medio annuo, **S** le spese medie annue e **T** il tasso di capitalizzazione applicato.

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Siracusa, si individua tra 6,70 €/mq e 11,20 €/mq il valore locativo per locali di tipo commerciale nella zona in cui ricade l'immobile. Confrontando tali dati con quelli di recente pubblicazione da parte delle agenzie immobiliari più accreditate e tenuto conto delle condizioni del mercato immobiliare sopra descritte, il canone mensile lordo per l'immobile in esame si ritiene pari a € 8,00 x 89,02 mq = 712,16 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 8.545,92. Considerando che gli oneri imputabili ai soggetti proprietari (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$€ 8.545,92 - (15\% \text{ di } R) = € 7.264,03$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 4%

$$V_2 = € 7.264,03 / 0.04 = € 181.600,75$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:

$$V = (V_1 + V_2)/2 \text{ quindi } V = (€ 106.824,00 + € 181.600,75)/2 = € 144.212,37$$

Dall'importo sopra determinato vanno detratti i costi di regolarizzazione catastale e urbanistica.

CONCLUSIONI

In conclusione il valore di mercato del bene oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:

V = € 142.000,00

Il suddetto valore viene ripartito come segue in base alle quote di proprietà:

- omissis (1/2) = € 71.000,00;
- omissis (1/2) = € 71.000,00.

ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è ubicato in Siracusa (SR), 96100, Via San Marino n. 20, con coordinate GPS 37°05'39.2" di Latitudine Nord e 15°16'41.0" di Longitudine Est. Esso è ubicato in area periferica, all'interno di un contesto a carattere prevalentemente residenziale ma ricco di attività di ogni tipo, da quelle commerciali a quelle scolastiche.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

2. Titolarità del bene

La proprietà, giusto atto di compravendita del Notaio Coppola Margherita rep. n. 76183 racc. n. 7571 del 19.11.2007 (seconda vendita) (vd. *Allegato 02*), in regime di comunione dei beni, è per 1/2 di *omissis* e per 1/2 di *omissis*.

3. Identificazione catastale e verifica di conformità

L'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa come segue:

- **Fg. 32, p.lla 1159, sub. 2**

Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq 19, Rendita € 98,13

Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale (vd. *Allegato 03*).

L'immobile, con opportuno riferimento al rilievo architettonico all'*Allegato 09*, **si presenta conforme alla planimetria catastale in atti.**

4. *Ispezione ipotecaria*

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (10.01.2024) si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 04*.

FG. 32, P.LLA 1159, SUB. 22

(soppresso con denuncia di variazione del 22.05.2023, prot. n. SF0027130):

- ISCRIZIONE del 28.12.2004 – Registro Particolare 9119 Registro Generale 31478
Pubblico Ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA SERV. RISC. TRIBUTI Repertorio 45502/2004 del 23.12.2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2575 del 01.08.2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- TRASCRIZIONE del 23.11.2007 – Registro Particolare 17876 Registro Generale 28189
Pubblico Ufficiale MARGHERITA COPPOLA Repertorio 76183/7571 del 19.11.2007
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 23.10.2015 – Registro Particolare 1835 Registro Generale 15926
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA Repertorio 658/2015 del 16.10.2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 11.12.2015 – Registro Particolare 13519 Registro Generale 18640
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA Repertorio 4431/2015 del 25.11.2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 10.01.2024 – Registro Particolare 605 Registro Generale 751
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 4977 del 07.12.2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. *Stato di possesso*

L'immobile, come verificato di persona all'atto del sopralluogo peritale, **risulta essere nel possesso dei debitori ad uso magazzino.**

6. *Le adiacenze*

L'immobile si presenta come appresso descritto:

- **A nord confina con Via San Marino, da cui trae accesso al civico n. 20;**
- **A est confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 32, p.lla 1159, sub. 28, intestato agli stessi debitori;**
- **A sud confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 32, p.lla 1159, sub. 6, intestato a *omissis* e a *omissis*;**
- **A ovest confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 32, p.lla 1159, sub. 1, intestato a *omissis*, a *omissis* e a *omissis*.**

7. *Regolarità urbanistica e verifica di conformità*

L'immobile (*vd. Allegato 05*) è ubicato all'interno di un fabbricato edificato con L.E. n. 445 del 18.06.1981 e successiva C.E. n. 852 del 29.07.1986.

Tale fabbricato è in possesso di Autorizzazione di Abitabilità prot n. 18413/Ig. del 09.11.1982.

L'immobile, con opportuno riferimento al rilievo architettonico all'*Allegato 09*, si presenta conforme alla planimetria di cui alla C.E. suddetta, fatta eccezione per un soppalco presente al suo interno e non dichiarato.

8. *Certificazioni energetiche*

Trattandosi di garage, per l'immobile in oggetto non è richiesta attestazione di prestazione energetica secondo la normativa vigente.

9. *Verifica delle formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni*

Sul bene pesa attualmente la trascrizione del pignoramento di cui alla procedura in oggetto, che sarà opportunamente cancellata con decreto di trasferimento.

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale (*vd. Allegato 0*), risulta essere stato fornito un riscontro parziale da parte dell'Amministratore *pro-tempore*. Con pec del 08.07.2024 viene descritto infatti un debito complessivo nei confronti del condominio, riguardante i due immobili corrispondenti ai lotti 01 e 02, pari a 1.288,15 €. Non viene distinta pertanto la quota di spettanza per singolo immobile, né viene fornita alcuna specifica relativamente alle quote millesimali di questi, così come non viene fornito alcun dato riguardante le relative quote mensili ordinarie. A fronte dei molteplici solleciti effettuati, lo scrivente non dispone pertanto al momento di informazioni ulteriori.

Non risultano ulteriori formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.

10. Descrizione dei beni

L'immobile è ubicato al piano terra di un edificio residenziale di quattro elevazioni fuori terra. L'accesso, indipendente e diretto su strada, avviene su Via San Marino al civico n. 20. L'immobile, a destinazione garage, è attualmente adibito a magazzino per il recupero di oggetti personali dei debitori. Esso si articola in un unico vano. Il fabbricato presenta carpenteria in c.a e solai latero-cementizi. I rompagni perimetrali presentano camera d'aria interna. Le pareti interne sono intonacate a civile. I pavimenti consistono in cemento di piccolo formato. L'immobile risulta regolarmente allacciato solo all'utenza elettrica. All'esterno l'immobile si presenta in stato di manutenzione mediocre e necessiterebbe di opere manutentive. Difficile descrivere le condizioni manutentive interne, vista la cospicua presenza di oggetti al suo interno. Di seguito un dettagliato rilievo fotografico:



Vista esterna dell'immobile



Vista esterna dell'immobile



Vista interna dell'immobile.



Vista interna dell'immobile

ASTE GIUDIZIARIE®
STIMA DEGLI IMMOBILI

ASTE GIUDIZIARIE®

1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento.

In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come normativamente definita, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporta pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

AMBIENTE	SUP. LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUP. COMMERCIALE MQ
Garage (come da autorizzazione edilizia)	21,07	50%	10,53
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Sc = 10,53 mq

2. Valore di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri di stima:

- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Siracusa, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari a destinazione garage ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, secondo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Siracusa (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare), un valore di mercato a metro quadrato compreso tra € 550,00 ed € 810,00 relativamente alla seconda semestralità del 2023.

Provincia: SIRACUSA
Comune: SIRACUSA
Fascia/zona: Periferica/V.LE S.GRECA-LENTINI-V.LE COMUNI-S.PANAGIA-P.ZA PROVINCE-VIE BELVEDERE-AVOLA-NOTO-EUROPA-VILLA ORTISI-BUTERA-S.FREUD-
Codice di zona: D3
Microzona catastale n.: 4
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1250	L	4,3	6,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	990	L	2,9	4,2	L
Box	NORMALE	550	810	L	2,8	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1500	L	4,6	6,7	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare – seconda semestralità 2023)

Confrontando questi dati con quelli pubblicati dalle agenzie immobiliari sui portali di vendita più accreditati, si verifica per le proposte di vendita più recenti un valore di mercato medio a metro quadrato generalmente in linea con i valori medi proposti dall'OMI.

Premesso quanto sopra, tenuto conto della posizione dell'immobile, dello stato manutentivo interno ed esterno, del fatto che trattasi di immobile completamente autonomo con accesso indipendente su strada, in base alle descrizioni esposte ai paragrafi precedenti si ritiene di potere valutare un importo di stima pari a € 800,00/mq, ovvero:

$$V1 = (\text{€ } 800,00 \times 10,53 \text{ mq di Sc}) = \text{€ } 8.424,00$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti ordinari, detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione $Vcr = (R - S)/T$, dove **R** rappresenta il reddito lordo medio annuo, **S** le spese medie annue e **T** il tasso di capitalizzazione applicato.

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Siracusa, si individua tra 2,80 €/mq e 4,00 €/mq il valore locativo per locali di tipo garage nella zona in cui ricade l'immobile. Confrontando tali dati con quelli di recente pubblicazione da parte delle agenzie immobiliari più accreditate e tenuto conto delle condizioni del mercato immobiliare sopra descritte, il canone mensile lordo per l'immobile in esame si ritiene pari a € 4,00 x 10,53 mq = 42,12 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 505,44. Considerando che gli oneri imputabili ai soggetti proprietari (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$\text{€ } 505,44 - (15\% \text{ di } R) = \text{€ } 429,62$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 4%

$$V2 = \text{€ } 429,62 / 0.04 = \text{€ } 10.740,50$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:

$$V = (V1 + V2)/2 \text{ quindi } V = (\text{€ } 8.424,00 + \text{€ } 10.740,50)/2 = \text{€ } 9.582,25$$

CONCLUSIONI

In conclusione il valore di mercato del bene oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:

$$\underline{\underline{V = \text{€ } 9.500,00}}$$

Il suddetto valore viene ripartito come segue in base alle quote di proprietà:

- omissis (1/2) = € 4.750,00;
- omissis (1/2) = € 4.750,00.

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.III.ma e rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

ELENCO ALLEGATI A MARGINE DELLA PRESENTE RELAZIONE

- *Allegato 01*: Nomina CTU e giuramento
- *Allegato 02*: Atti di compravendita e contratto di locazione
- *Allegato 03*: Indagine catastale
- *Allegato 04*: Ispezione ipotecaria
- *Allegato 05*: Indagine Urbanistica
- *Allegato 06*: Comunicazione sopralluogo, verbale di sopralluogo e trasmissione alle parti
- *Allegato 07*: Indagine condominiale
- *Allegato 08*: Visura APE
- *Allegato 09*: Rilievo metrico dell'immobile
- *Allegato 10*: APE

Siracusa, 18 Luglio 2024

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

