



TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

-sezione esecuzioni immobiliari-



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:



PROCEDURA N° 39/2015 R.E.I.



Giudice: *Dott. Fabio Mangano*

C.T.U.: *Ing. Orazio Muscato*



DATA UDIENZA

20/10/2015



1. PREMESSA.....	2
2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	6
2.1 Risposta al quesito I) (esatta individuazione dei beni componenti il lotto)	6
2.2 Risposta al quesito II) (descrizione complessiva e sintetica).....	7
DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO OVE SONO UBICATI GLI IMMOBILI A E B	7
IMMOBILE A	9
IMMOBILE B	10
2.3 Risposta al quesito III) (stato di possesso degli immobili).....	10
2.4 Risposta al quesito IV) (vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente)	10
2.5 Risposta al quesito V) (vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati).....	10
2.6 Risposta al quesito VI) (regolarità edilizia e urbanistica).....	12
2.7 Risposta al quesito VII) (irregolarità urbanistiche).....	13
2.8 Risposta al quesito VIII) (attestazione di prestazione energetica)	13
2.9 Risposta al quesito IX) (valutazione dei beni)	13
2.9.1 Calcolo superfici.....	13
IMMOBILE A	13
IMMOBILE B	14
2.9.2 Criteri di stima adottati.....	14
2.9.3 Stima degli immobili.....	15
IMMOBILE A	15
IMMOBILE B	16
2.10 Risposta al quesito X) (quota indivisa)	16
2.11 Risposta al quesito XI) (usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie).....	17
2.12 Riepilogo estimativo.....	19



TRIBUNALE DI SIRACUSA

- SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE -

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare promossa

dalla

N. 39/2015 R.E.I.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMessa.

Ill.mo Dott. Fabio Mangano, Giudice del Tribunale di Siracusa.

Il sottoscritto ing. Orazio Muscato con studio in Noto in Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa al n° 674, con ordinanza del 31/03/2015, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di Esecuzione Immobiliare iscritta al n°39/2015 e promossa _____, con sede sociale in _____

(P. IVA _____) rappresentata e difesa dall'avv. _____

contro _____, nat _____ () il _____, e residente a _____ al fine di identificare e valutare i beni pignorati con il suddetto procedimento esecutivo.

Il giuramento veniva effettuato in data 05/05/2015 innanzi alla S.V.I. e veniva disposto il deposito della relazione in Cancelleria almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 20/10/2015.

Dopo aver effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali dapprima per il giorno 26/05/2015 alle ore 10,00 negli immobili siti a Francofonte (Sr) in C.da Quadri, _____ Pal. D, e ne dava comunicazione al creditore a mezzo di posta certificata e al debitore a mezzo di _____

raccomandata A/R e poi rinviava l'inizio delle operazioni al giorno 29/05/2015 alle ore 10,00 sempre nei succitati immobili e dandone comunicazione al creditore a mezzo di posta certificata e al debitore a mezzo di raccomandata A/R.

In tale data e a tale ora il sottoscritto si recava presso i succitati immobili dove trovava il

Accompagnato dal presente si sono ispezionati gli immobili eseguendo rilievi fotografici, riscontri geometrici e prendendo appunti in separati fogli.

Alle ore 10,10 le operazioni peritali venivano concluse.

Nello stesso giorno il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francofonte per reperire la documentazione urbanistica relativa agli immobili di cui trattasi.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte in sede di sopralluogo e sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la

Conservatoria dei RR. II. e presso l'U.T.C. del Comune di Francofonte, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato de quo, si procedeva alla stesura della presente relazione di stima indicando quanto richiesto dal Giudice nel verbale di conferimento di incarico, ovvero:

- I. *l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;*
- II. *una descrizione complessiva e sintetica dei beni;*
- III. *l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore, ove essi siano occupati in base ad un*

contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

i. eventuale specificazione:

- vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;
- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
- eventuali cause in corso

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovverosia, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale di riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 D.lgs. 192/2005, salvo in



caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;

IX. *la valutazione dei beni, indicando distintamente:*

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;*
- i criteri di stima utilizzati;*
- le fonti di informazione utilizzate per la stima;*
- gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);*
- il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;*

X. *nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi;*
indicazione del valore della sola quota;

XI. *nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.*

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.

2.1 Risposta al quesito I) (esatta individuazione dei beni componenti il lotto)

Dalla nota di trascrizione dell'atto di pignoramento si evince che i beni pignorati con il procedimento esecutivo di cui trattasi sono costituiti dalla quota pari al 100% del diritto di superficie dell'appartamento sito in Francofonte (SR), c.da Quadri, palazzina D, piano terzo, distinto al NCEU al foglio 28 p.IIa 99 sub. 24, e del garage e adiacente cantina siti in



Francofonte (SR), c.da Quadri, piano terra, distinto al NCEU al foglio 28 p.IIa 99 sub. 11.

Per una migliore trattazione si è indicato con:

IMMOBILE A: nuda proprietà superficiaria dell'appartamento sito in Francofonte (SR), c.da Quadri, piano terzo, distinto al NCEU al foglio 28 p.IIa 99 sub. 24, categoria A/3 – CI 2 – vani 6,5 – rendita € 486,76;

IMMOBILE B: nuda proprietà superficiaria del garage sito in Francofonte (SR), c.da Quadri, piano terra, distinto al NCEU al foglio 28 p.IIa 99 sub. 11, categoria C/6 – CI 3 – mq 28 – rendita € 107,01. Si fa rilevare che, mentre nella planimetria catastale l'immobile è raffigurato con un garage e con un'adiacente piccola cantina, nella realtà esso è costituito da un unico ambiente.

Entrambi gli immobili sono ubicati nella stessa palazzina denominata "D".

2.2 Risposta al quesito II) (descrizione complessiva e sintetica)

(cfr. allegato 5_ planimetria degli immobili)

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO OVE SONO UBICATI GLI IMMOBILI A E B

Il fabbricato ove sono ubicati gli immobili A e B, denominato palazzina "D", si trova a Francofonte con accesso dalla Via Luigi Rizzo. Esso è un edificio condominiale a quattro elevazioni fuori terra, destinato a piano terra a garage e negli altri piani a civile abitazione.

Il complesso edilizio, facente parte di un programma costruttivo di edilizia agevolata ai sensi della L.R. 79/75, è costituito da quattro fabbricati, tutti di uguali caratteristiche e insistenti su di un'area comune a tutte le unità abitative in esso contenute, rifinita con pavimentazione in asfalto e zone piantumate a verde.



Il fabbricato è' realizzato con struttura portante in conglomerato cementizio armato e solai latero-cementizi e presenta copertura a falde inclinate.

Il collegamento tra i diversi livelli avviene mediante una scala rivestita in granito e ringhiera in ferro. Al vano scala si accede dall'area condominiale tramite un portone d'ingresso in alluminio zincato con inserti in vetro.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica comunale e lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla condotta fognaria comunale.

I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco del tipo civile per esterni.

Nel complesso, l'intero fabbricato non presenta particolari segni di degrado strutturale, mentre mediocri sono le condizioni degli intonaci esterni.

Il fabbricato è ubicato in zona periferica e non presenta caratteristiche di particolare





pregio.

La costruzione dell'edificio risale al 1992, anno in cui è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

IMMOBILE A



L'appartamento si sviluppa interamente al piano terzo (IV elevazione f.t.) ed è costituito da corridoio d'ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto doppie e una singola, servizio igienico, doppio servizio, e ripostiglio.



Il soggiorno ed un letto doppio si affacciano a ovest su un ampio balcone, mentre la cucina e l'altra camera da letto doppia si affacciano a est su di un altro balcone.

La pavimentazione interna e esterna è realizzata con piastrelle di ceramica. Il servizio igienico, il doppio servizio e la cucina, in corrispondenza della zona attrezzata, hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica. Il servizio igienico è dotato di n° 4 pezzi sanitari (lavabo a colonna, vaso igienico, bidet e vasca); il doppio servizio è dotato di buttatoio, vaso igienico, bidet e doccia.



Le porte interne sono realizzate in legno tamburato.

L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile, mentre la tinteggiatura è realizzata con pittura lavabile.

Gli infissi esterni sono realizzati con profili estrusi di alluminio e presentano come dispositivi di oscuramento gli avvolgibili in plastica. Il portoncino di ingresso all'appartamento è del tipo blindato.



Tutti gli ambienti sono illuminati e aerati naturalmente tramite aperture che si affacciano all'esterno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e impianto idrico sottotraccia e di impianto di





riscaldamento autonomo ed è dotato di alcune pompe di calore per il raffrescamento.

L'altezza netta interna degli ambienti è di m 3,00.

L'immobile in esame si trova in buone condizioni, valutate in base allo stato di manutenzione e alla natura delle finiture interne.



IMMOBILE B

L'immobile consiste in un garage ubicato al piano terra della palazzina D prima descritta.

Al garage si accede direttamente dall'area condominiale.



La pavimentazione interna è realizzata con marmette di cemento con graniglia di marmo;

l'intonaco interno è del tipo civile; l'infisso esterno è costituito da un avvolgibile metallico.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico.

L'altezza netta interna è di m 3,20.



2.3 Risposta al quesito III) (stato di possesso degli immobili)

Da quanto si è potuto riscontrare durante il sopralluogo, gli immobili sono abitati dalla stessa proprietaria assieme al padre ed ai fratelli.



2.4 Risposta al quesito IV) (vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente)

(Cfr. Allegato 5 - stralcio del P.R.G del Comune di Francofonte e delle norme urbanistiche)

Gli immobili ricadono nella zona "CP4" del P.R.G. del Comune di Francofonte "Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare c.da Quadri" e non sono soggetti ad alcun vincolo.

2.5 Risposta al quesito V) (vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati)

(Cfr. certificazione notarile ipocatastale).

Gli immobili A e B appartengono per la nuda proprietà superficaria



e per il diritto di abitazione su proprietà

superficiaria

ai quali

pervennero per atto di donazione del 14/06/2007, Notaio Sebastiano La Ciura da Lentini, trascritto a Siracusa il 20/06/2007 ai nn. 15320/9804, da potere

A gli immobili pervennero per atto di donazione del 04/11/2003, Notaio Sebastiano La Ciura da Lentini, trascritto a Siracusa il 14/11/2003 ai nn. 20416/14883, da potere

A i beni pervennero per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 06/07/1994, Notaio Salvatore Saraceno da Lentini, trascritto a Siracusa l'11/07/1994 ai nn. 10907/8454, da potere di

Entrambi gli immobili sono gravati dalle seguenti formalità:

11

➤ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/06/2004, Notaio Sebastiano La Ciura da Lentini, iscritta a Siracusa il 14/06/2004 ai nn. 13132/3117, contro _____, e a favore

➤ Ipoteca legale del 17/02/2006, iscritta a Siracusa l' 01/03/2006 ai nn. 5999/2375 contro _____ e a favore

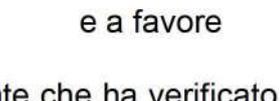
mentre il solo IMMOBILE A è gravato da:

➤ Ipoteca legale iscritta a Siracusa Il 30/09/2008 ai nn. 22823/4988 contro





Sempre su entrambi gli immobili vi sono:

- Verbale di pignoramento immobiliare del 22/07/2014, Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 05/09/2014 ai nn. 13703/9810, per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria contro  e a favore
- Verbale di pignoramento immobiliare del 21/01/2015, Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 05/02/2015 ai nn. 1549/1252, per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria contro  e a favore



Il sottoscritto fa presente che ha verificato l'inesistenza di variazioni ipocatastali dalla data della certificazione ipocatastale notarile (16/03/2015) ad oggi.

2.6 Risposta al quesito VI) (regolarità edilizia e urbanistica)

(cfr. Allegato 2 – documentazione catastale, Allegato 3 – copie atti urbanistici e Allegato 4 – certificato di abitabilità).

Gli immobili sono stati edificati con concessione edilizia n. 17 del 02/04/1985, autorizzazione edilizia del 29/05/1987, concessione edilizia n. 149 del 12/11/1987 e autorizzazione edilizia del 29/09/1989, tutti atti rilasciati dal Comune di Francofonte.

Gli immobili sono dotati di certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Francofonte in data 03/06/1992.

Per l'immobile A lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio, mentre l'immobile B, come precedentemente detto, è costituito da un unico ambiente, e non da un garage e adiacente cantina, come rappresentato nelle planimetria catastale.





2.7 Risposta al quesito VII) (irregolarità urbanistiche)



Negli immobili non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche che richiedono procedure in sanatoria. Infatti la difformità rilevata nell'IMMOBILE B è configurabile come opera interna, che non modifica la consistenza dell'immobile e non necessita di alcuna pratica autorizzativa.

2.8 Risposta al quesito VIII) (attestazione di prestazione energetica)

(cfr. Allegato 6_ attestato di prestazione energetica).

Poiché l'IMMOBILE A non è dotato di attestato di prestazione energetica, il sottoscritto ha provveduto alla redazione dello stesso.

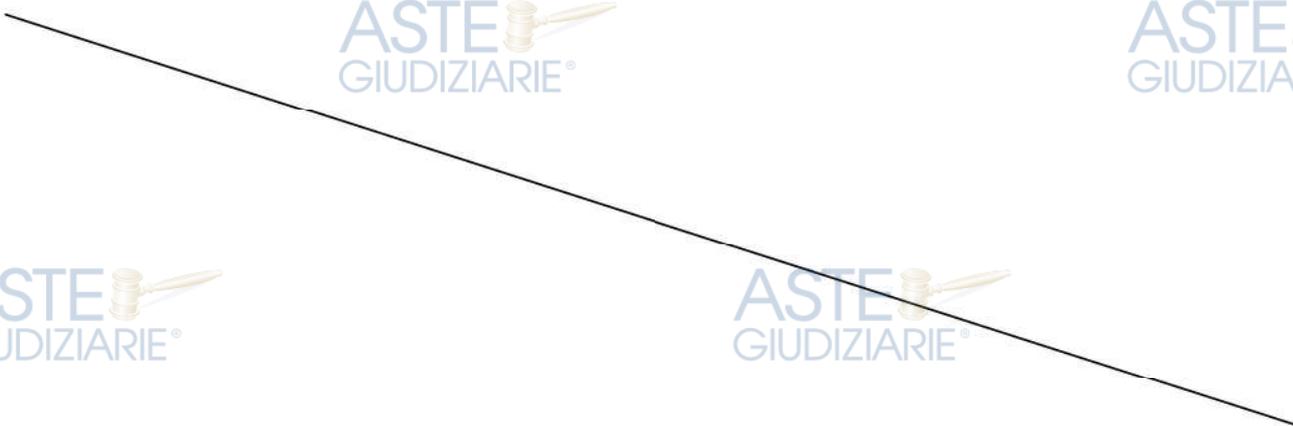
Dall'analisi delle prestazioni energetiche effettuate sull'involucro edilizio e sui suoi componenti, l'immobile risulta appartenente alla classe energetica "F".

2.9 Risposta al quesito IX) (valutazione dei beni)

2.9.1 Calcolo superfici

IMMOBILE A

La superficie commerciale complessiva dell'IMMOBILE A è pari a mq 140,77, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:



IMMOBILE A		
soggiorno	24,66	mq
letto doppio	16,85	mq
letto doppio	16,06	mq
letto singolo	11,25	mq
cucina	16,00	mq
servizio igienico	5,57	mq
doppio servizio	4,16	mq
ripostiglio	4,34	mq
corripoio	13,28	mq
	TOTALE SUP. UTILE	112,17 mq
SUPERFICIE MURI		19,00 mq
	TOTALE SUP. LORDA	131,17 mq
BALCONI E TERRAZZI		28,80 mq
	SUP. COMM. EQUIVALENTE (28,80/3)	9,60 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE A		140,77 mq

IMMOBILE B

La superficie commerciale complessiva dell'IMMOBILE B è pari a **mq 32,78**, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

IMMOBILE B		
garage	28,60	mq
	TOTALE SUP. UTILE	28,60 mq
SUPERFICIE MURI		4,18 mq
	TOTALE SUP. LORDA	32,78 mq
BALCONI e VERANDE		0,00 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE B		32,78 mq

14

2.9.2 Criteri di stima adottati

Al fine di pervenire alla stima del valore dell'immobile saranno adottati i seguenti metodi:

- metodo della capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto che si basa sulla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto dell'immobile;
- metodo sintetico-comparativo basato sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con analoghe condizioni di manutenzione e in regime di libero mercato.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti sarà assunto come il più probabile valore venale.

2.9.3 Stima degli immobili

IMMOBILE A

Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Francofonte, per immobili simili a quello da stimare, si fissa un canone anticipato di € 350,00 (euro trecentocinquanta/00) al netto delle tasse.

Pertanto si avrà "canone anticipato" x 12 mesi = "reddito netto annuo". Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$V' = \text{"reddito netto annuo"} \div \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}$

canone anticipato	Reddito annuo netto	Tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 350,00	€ 4.200,00	3%	10%
			Valore V'
			€ 126.000,00

15

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe, per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, il valore di mercato al mq per l'immobile in questione è

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	Valore V''
134,48	€ 900,00	€ 121.032,00

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V'' si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

Valore V'	Valore V''	÷	VALORE IMMOBILE A
€ 126.000,00	+ € 121.032,00	2	€ 123.516,00

Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Francofonte, per immobili simili a quello da stimare, si fissa un canone anticipato di € 40,00 (euro quaranta/00) al netto delle tasse.

Pertanto si avrà "canone anticipato" x 12 mesi = "reddito netto annuo". Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$V' = \text{"reddito netto annuo"} \div \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}$

canone anticipato	Reddito annuo netto	Tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 40,00	€ 480,00	3%	10%
			Valore V'
			€ 14.400,00

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe, per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, il valore di mercato al mq per l'immobile in questione è

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	Valore V''
32,78	€ 500,00	€ 16.390,00

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V'' si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

Valore V'	Valore V''	÷	VALORE IMMOBILE B
€ 14.400,00	+ € 16.390,00	2	€ 15.395,00

2.10 Risposta al quesito X) (quota indivisa)

Nel caso in esame gli immobili sono da valutare per la quota 1/1 della nuda proprietà superficiaria, e quindi non ci sono quote indivise.



2.11 Risposta al quesito XI (usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie)

Gli immobili oggetto del presente pignoramento sono da valutare per la quota 1/1 della nuda proprietà superficaria, essendo il diritto di abitazione su proprietà superficaria del



Occorre quindi dapprima ridurre i valori prima calcolati per tenere conto della proprietà superficaria e poi considerare la sola nuda proprietà detraendo il valore del diritto di abitazione.



Per calcolare il valore della proprietà superficaria dei cespiti oggetto di stima, considerato che è possibile definire con l'amministrazione comunale l'acquisto della rispettiva quota di proprietà del terreno sui cui sorge l'immobile, occorre defalcare il costo di detto acquisto oltre le spese notarili necessarie per il rogito.



Infatti, in base all'art. 31 comma 47 della Legge n. 448/98, è possibile trasformare il diritto di superficie in diritto di piena proprietà, acquistando con atto pubblico la relativa quota millesimale di terreno di proprietà comunale.



Attualmente, il Comune di Francofonte non ha effettuato la valutazione monetaria dell'area su cui insiste l'immobile, per cui al momento è impossibile calcolare con esattezza tale valore.



Ad ogni modo, per analogia a quanto eseguito in comuni della stessa provincia, risulta congruo un abbattimento del 6% sul valore degli immobili, comprensivo delle spese notarili e altri oneri e del valore di riscatto dell'area su cui insistono i cespiti (quota millesimale).

Pertanto i valori dei cespiti immobiliari in piena proprietà superficaria sono i seguenti:



	VALORE STIMATO (€)		ABBATTIMENTO SUL VALORE STIMATO (6%)	VALORE PIENA PROPRIETA' SUPERFICIARIA
IMMOBILE A	€ 123.516,00	-	7.410,96	€ 116.105,04
IMMOBILE B	€ 15.395,00	-	923,70	€ 14.471,30

Per il calcolo del valore del diritto di abitazione su proprietà superficaria, tenuto conto che esso ha le stesse caratteristiche, sotto il profilo della valutazione, del diritto di usufrutto, il sottoscritto ha fatto riferimento al D.M. 11 dicembre 2014, in cui è stato fissato nella misura dello 0,50% annuo il saggio d'interesse legale, e al Decreto Ministeriale del 22 dicembre 2014 (G.U. N. 300 del 29.12.2014), in cui sono stati adeguati i coefficienti per la determinazione degli usufrutti a vita e delle rendite o pensioni vitalizie.

Pertanto, per determinare il valore del diritto di abitazione su proprietà superficaria si moltiplica il valore degli immobili in piena proprietà superficaria ricavati precedentemente per il tasso di interesse legale (0,50%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; infine, il valore della nuda proprietà superficaria si ottiene per differenza tra il valore complessivo dell'immobile e il valore del diritto di abitazione su proprietà superficaria.

Dalla tabella dei coefficienti in vigore dal 01/01/2015, si estraggono i valori relativi al caso in esame e riportati a seguire:

ETÀ DEL TITOLO DEL DIRITTO DI ABITAZIONE	COEFFICIENTE
da 54 a 56	130

da cui si può facilmente calcolare il valore del diritto di abitazione su proprietà superficaria secondo le modalità precedentemente descritte, ovvero

	VALORE COMPLESSIVO (€)	TASSO DI INTERESSE LEGALE	COEFFICIENTE	VALORE DIRITTO DI ABITAZIONE
IMMOBILE A	€ 116.105,04	0,50%	130,00	€ 75.468,28
IMMOBILE B	€ 14.471,30	0,50%	130,00	€ 9.406,35

I valori sopra riportati costituiscono i valori del diritto di abitazione spettanti relativamente ai due immobili in oggetto.

Pertanto, i valori della nuda proprietà superficaria degli IMMOBILI A e B sono pari a

	VALORE COMPLESSIVO (€)	VALORE DIRITTO DI ABITAZIONE (€)	VALORE NUDA PROPRIETA' SUPERFICIARIA
IMMOBILE A	€ 116.105,04	- 75.468,28	€ 40.636,76
IMMOBILE B	€ 14.471,30	- 9.406,35	€ 5.064,95

2.12 Riepilogo estimativo

Riportando i valori ottenuti al punto 2.11 con opportuni arrotondamenti si avrà:

IMMOBILE A: il valore della nuda proprietà superficaria dell'appartamento sito in Francofonte (SR), c.da Quadri, palazzina D, piano terzo, distinto al NCEU al foglio 28 p.IIa 99 sub. 24, categoria A/3 – Cl 2 – vani 6, ammonta ad **€ 40.636,00 (euro quarantamilaseicento-trentasei/00)**.

IMMOBILE B: il valore della nuda proprietà superficaria del garage sito in Francofonte (SR), c.da Quadri, palazzina D, piano terra, distinto al NCEU al foglio al foglio 28 p.IIa 99 sub. 11, categoria C/6 – Cl 3 – mq 28 –, ammonta ad **€ 5.064,00 (euro cinquemilasesanta-quattro/00)**.

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza il sottoscritto ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente allega e ne fanno parte integrante:



- Allegato 1 – documentazione fotografica;
- Allegato 2 – documentazione catastale;
- Allegato 3 – copia atti urbanistici degli immobili A e B (concessione edilizie n. 17/85, autorizzazione edilizia del 29/05/1987 e concessione edilizia 149/87 con stralcio delle tavole 1 e 2d;
- Allegato 4 – certificato di abitabilità;
- Allegato 5 - stralcio de P.R.G del Comune di Francofonte e delle norme urbanistiche;
- Allegato 6 – attestato di prestazione energetica.

Altresì si allega:

- verbale di sopralluogo;
- N. 2 comunicazioni alle parti della data del sopralluogo e relative attestazioni di ricevimento;
- ricevuta delle spese sostenute per ricerche alla Conservatoria RR. II.;
- lettera di invio della presente relazione tecnica alle parti e relative attestazioni di ricevimento;
- parcella delle competenze e spese tecniche.

Avendo il sottoscritto espletato l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente.

Noto li 10/08/2015

IL TECNICO

Ing. Orazio Muscato



TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

-sezione esecuzioni immobiliari-

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

Incarico integrativo

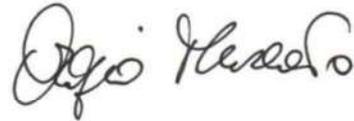
PROCEDURA N. 39/2015 R.E.I.

Giudice: *Dott.ssa Concita Cultrera*

C.T.U.: *Ing. Orazio Muscato*

ASTE
GIUDIZIARIE® DATA UDIENZA
17/06/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®





1. PREMessa.....2

2. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.....4

3 CONCLUSIONI.....7



1
 Firmato Da: MUSCATO ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6cd97732cd24c0ds87bf5fdb9e0b7a79



TRIBUNALE DI SIRACUSA

- SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE -

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare promossa

N. 39/2015 R.E.I.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Incarico integrativo

Ill.ma Dott.ssa Concita Cultrera, Giudice del Tribunale di Siracusa.

Premesso:

- che con ordinanza del 31/03/2015 il sottoscritto ing. Orazio Muscato con studio in Noto nella Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa al n. 674, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di Esecuzione Immobiliare iscritta al n. 39/2015 e promossa dalla _____ con sede sociale in Roma in Via A. Specchi n. 16 (P. IVA 00348170101) rappresentata e difesa dall'avv. _____,

contro _____,

- che in data 11/08/2015 il sottoscritto CTU depositava telematicamente la R.C.T.U.

Ciò premesso, con ordinanza del 14/11/2023 la S.V. disponeva che il sottoscritto CTU:

“verifichi se il valore dell'immobile pignorato per come individuato nella relazione in atti sia mutato per effetto dei lavori effettuati sull'immobile, previo sopralluogo unitamente al custode, procedendo, se necessario, ad un aggiornamento della stima [...]”

Il sottoscritto, al fine di espletare il mandato ricevuto, fissava l'inizio delle operazioni peritali



per il giorno 31/01/2024 alle ore 11,50 negli immobili ubicati a Francofonte in contrada Quadri e ne dava comunicazione alle parti e al custode nominato, avv. Roberta ULLO, a mezzo di posta certificata.

In tale data e a tale ora il sottoscritto si recava presso i succitati immobili dove oltre al sottoscritto CTU e

Alla presenza degli intervenuti si ispezionavano gli immobili oggetto di pignoramento, eseguendo rilievi fotografici, riscontri geometrici e prendendo appunti in separati fogli.

Poiché durante il sopralluogo si accertava che i lavori erano ancora in corso, il sottoscritto fissava un ulteriore sopralluogo in data 17/09/2024 alle ore 10,00 e poiché anche in questa occasione si accertava che i lavori non erano completati si fissava un ulteriore sopralluogo in data 12/04/2025 alle ore 10,00.

In tale data e a tale ora il sottoscritto si recava presso i succitati immobili dove oltre al sottoscritto CTU

e il custode nominato, avv. Roberta ULLO.

Alla presenza degli intervenuti si ispezionavano gli immobili oggetto di pignoramento, eseguendo rilievi fotografici, riscontri geometrici e prendendo appunti in separati fogli.

In seguito si procedeva al lavoro di tavolino, e assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, il sottoscritto procedeva alla stesura della presente relazione, suddivisa nelle seguenti parti:

2. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE;

3. CONCLUSIONI.

2. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.

I beni pignorati con il procedimento esecutivo di cui trattasi sono costituiti dalla quota pari al 100% del diritto di superficie dell'appartamento sito in Francofonte (SR), c.da Quadri, palazzina D, piano terzo, distinto al NCEU al foglio 28 p.IIIa 99 sub. 24, e del garage e adiacente cantina siti in Francofonte (SR), c.da Quadri, piano terra, distinto al NCEU al foglio 28 p.IIIa 99 sub. 11.

I due immobili sono stati così individuati:

IMMOBILE A: nuda proprietà superficaria dell'appartamento sito in Francofonte (SR), c.da Quadri, piano terzo, distinto al NCEU al foglio 28 p.IIIa 99 sub. 24, categoria A/3 – CI 2 – vani 6,5 – rendita € 486,76;

IMMOBILE B: nuda proprietà superficaria del garage sito in Francofonte (SR), c.da Quadri, piano terra, distinto al NCEU al foglio 28 p.IIIa 99 sub. 11, categoria C/6 – CI 3 – mq 28 – rendita € 107,01;

e entrambi sono ubicati nella stessa palazzina denominata "D".

Sugli immobili sono state eseguite le seguenti opere:

- rifacimento della struttura lignea e della stratigrafia della copertura a falde;
- apposizione di intonaco a cappotto;
- sostituzione degli infissi esistenti con nuovi serramenti in pvc con persiane in alluminio come dispositivo di oscuramento;
- sostituzione delle pompe di calore nell'unità abitativa;
- installazione di pannelli solari termici sulla copertura;
- installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura;
- installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici nel piano terra;





- installazione di impianto di ascensore condominiale oleodinamico.

Durante i vari sopralluoghi sono stati constatati i lavori eseguiti e nel sopralluogo finale del 12/04/2025 si è constatato che l'impianto di ascensore, sebbene completamente installato, non era ancora funzionante e non erano ancora state installate le colonnine di ricarica per veicoli elettrici.



I lavori eseguiti hanno comportato un aumento del valore dei due immobili, per cui, a seguire, si procede con l'aggiornamento della stima.



IMMOBILE A

Il valore dell'IMMOBILE A calcolato nella R.C.T.U. del 2015 era di 123.516,00 €.

I lavori eseguiti hanno comportato un aumento di valore del 20% per cui il valore attuale diventa di $123.516,00 + 20\% = 148.219,00$ €



IMMOBILE B

Il valore dell'IMMOBILE B calcolato nella R.C.T.U. del 2015 era di 15.395,00 €.

I lavori eseguiti hanno comportato un aumento di valore del 10% per cui il valore attuale diventa di $15.395,00 + 10\% = 16.934,00$ €



Nel caso in esame gli immobili sono da valutare per la quota 1/1 della nuda proprietà superficaria, essendo il diritto di abitazione su proprietà superficaria di



Con gli stessi criteri utilizzati nella R.C.T.U. del 2015, occorre quindi dapprima ridurre i valori precedentemente calcolati per tenere conto della proprietà superficaria e poi considerare la sola nuda proprietà detraendo il valore del diritto di abitazione.



Per calcolare il valore della proprietà superficaria dei cespiti oggetto di stima risulta congruo un abbattimento del 6% sul valore degli immobili, comprensivo delle spese notarili



e altri oneri e del valore di riscatto dell'area su cui insistono i cespiti (quota millesimale).

Pertanto i valori dei cespiti immobiliari in piena proprietà superficaria sono i seguenti:

	VALORE STIMATO (€)		ABBATTIMENTO SUL VALORE STIMATO (6%)	VALORE PIENA PROPRIETA' SUPERFICIARIA
IMMOBILE A	€ 148.219,00	-	8.893,14	€ 139.325,86
IMMOBILE B	€ 16.934,00	-	1.016,04	€ 15.917,96

Per il calcolo del valore del diritto di abitazione su proprietà superficaria, tenuto conto che esso ha le stesse caratteristiche, sotto il profilo della valutazione, del diritto di usufrutto, il sottoscritto ha fatto riferimento al D.M. 11 dicembre 2014, in cui è stato fissato nella misura dello 0,50% annuo il saggio d'interesse legale, e al Decreto Ministeriale del 22 dicembre 2014 (G.U. N. 300 del 29.12.2014), in cui sono stati adeguati i coefficienti per la determinazione degli usufrutti a vita e delle rendite o pensioni vitalizie.

Pertanto, per determinare il valore del diritto di abitazione su proprietà superficaria si moltiplica il valore degli immobili in piena proprietà superficaria ricavati precedentemente per il tasso di interesse legale (0,50%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; infine, il valore della nuda proprietà superficaria si ottiene per differenza tra il valore complessivo dell'immobile e il valore del diritto di abitazione su proprietà superficaria.

Dalla tabella dei coefficienti in vigore dal 01/01/2015, si estraggono i valori relativi al caso in esame e riportati a seguire:

ETÀ DEL TITOLO DEL DIRITTO DI ABITAZIONE	COEFFICIENTE
da 64 a 66	100



da cui si può facilmente calcolare il valore del diritto di abitazione su proprietà superficaria secondo le modalità precedentemente descritte, ovvero

	VALORE COMPLESSIVO (€)	TASSO DI INTERESSE LEGALE	COEFFICIENTE	VALORE DIRITTO DI ABITAZIONE
IMMOBILE A	€ 139.325,86	0,50%	100,00	€ 69.662,93
IMMOBILE B	€ 15.917,96	0,50%	100,00	€ 7.958,98

I valori sopra riportati costituiscono i valori del diritto di abitazione spettanti al relativamente ai due immobili in oggetto.

Pertanto, i valori della nuda proprietà superficaria degli IMMOBILI A e B sono pari a

	VALORE COMPLESSIVO (€)	VALORE DIRITTO DI ABITAZIONE (€)	VALORE NUDA PROPRIETA' SUPERFICIARIA
IMMOBILE A	€ 139.325,86	- 69.662,93	€ 69.662,93
IMMOBILE B	€ 15.917,96	- 7.958,98	€ 7.958,98

3 CONCLUSIONI

Riportando i valori ottenuti al punto 2.11 con opportuni arrotondamenti si avrà:

IMMOBILE A: il valore della nuda proprietà superficaria dell'appartamento sito in Francofonte (SR), c.da Quadri, palazzina D, piano terzo, distinto al NCEU al foglio 28 p.IIa 99 sub. 24, categoria A/3 – Cl 2 – vani 6, ammonta ad **€ 69.662,00 (euro sessantanovemilaseicentossessantadue/00)**.

IMMOBILE B: il valore della nuda proprietà superficaria del garage sito in Francofonte (SR), c.da Quadri, palazzina D, piano terra, distinto al NCEU al foglio al foglio 28 p.IIa 99 sub. 11, categoria C/6 – Cl 3 – mq 28 –, ammonta ad **€ 7.958,00 (euro settemilanovecentocinquantotto/00)**.

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza il sottoscritto ha potuto rilevare ad



espletamento dell'incarico ricevuto.



Alla presente allega e ne fanno parte integrante:

- Allegato 1 – documentazione fotografica;
- Allegato 2 – attestato di prestazione energetica.



Altresì si allega:

- verbale di sopralluogo;
- N. 3 comunicazioni alle parti della data del sopralluogo e relative attestazioni di ricevimento;
- attestazione pagamento spese condominiali.



Avendo il sottoscritto espletato l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente.



Noto li 15/05/2025

IL TECNICO

#####kj}R ud}r#P xvfdwr#

8



#

