



TRIBUNALE di SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Procedimento: 399/2024 R.G.Es.



Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Cultrera Concita



Creditore procedente: Olympia SPV S.r.l.

con sede legale in Via V. Alfieri n. 1, 31015, Conegliano (TV)



e, per essa, quale mandataria DoValue S.p.A.

con sede legale in Viale Dell'Agricoltura n. 7, 37135, Verona (VR)



Rappresentata e difesa: Avv. Tumino Giovanni

con studio in Via Ing. Migliorisi n. 16, 97100, Ragusa (RG)



Debitori eseguiti: omissis



Custode Giudiziario: Avv. Ripoli Angelo

con studio in Via Alcibiade n. 60, 96100, Siracusa (SR)



PROMOSSO

Da Olympia SPV S.r.l., con sede legale in Via V. Alfieri n. 1, 31015, Conegliano (TV), P.IVA 05256490268, e per essa quale mandataria DoValue S.p.A., con sede legale in Viale Dell'Agricoltura n. 7, 37135, Verona (VR), P.IVA 02649940239, **rappresentata e difesa dall'Avv. Tumino Giovanni**, C.F. TMN GNN 72E20 H163G, pec giovanni.tumino@avvrugusa.legalmail.it, con studio in Via Ing. Migliorisi n. 16, 97100, Ragusa (RG)

CONTRO

Omissis

PREMESSA

In data **21.01.2025**, notificata da pec del Tribunale del 22.01.2025, 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 dell'immobile residenziale ubicato in Francofonte (SR), Via Siracusa n. 67 (*come correttamente riportato sull'atto di pignoramento, non 65 come riportato sul certificato di stato di famiglia dei soggetti ivi residenti, né in Catasto Fabbricati dove la numerazione civica non risulta specificata*) (vd. Allegato 01).

In data 22.02.2025 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 27.01.2025 si effettuava richiesta dell'atto di proprietà dell'immobile in oggetto presso l'Archivio Notarile di Siracusa, ritirato *brevi manu* in data 03.02.2025 (vd. Allegato 02);
- In data 24.01.2025 venivano effettuate le opportune indagini catastali presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate (vd. Allegato 03);



- In data 24.01.2025 venivano effettuate le opportune ispezioni ipotecarie presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate (vd. *Allegato 04*);
- In data 24.01.2025 si effettuava richiesta a mezzo pec del certificato di residenza dei soggetti residenti all'interno dell'immobile pignorato, alla quale seguiva risposta del 31.01.2025 (vd. *Allegato 05*);
- In data 05.02.2025 si effettuava richiesta di accesso agli atti urbanistici, provvedendo poi al successivo ritiro *brevi manu* in data il 03.01.2025 (vd. *Allegato 06*);
- In data 29.01.2025 e 30.01.2025 veniva concordato con il Custode Giudiziario nominato, Avv. Ripoli Angelo, il sopralluogo, fissato per giorno 12.02.2025, ore 10.30 e seguenti. In data 12.02.2025 alle ore 10.30 lo scrivente CTU effettuava il sopralluogo concordato con esito favorevole alla presenza del Custode Giudiziario e di *omissis*, coniuge del debitore esecutato. Nella stessa data veniva trasmessa copia del verbale di sopralluogo a mezzo pec alle parti costituite (vd. *Allegato 07*). Nel corso del suddetto sopralluogo si procedeva al rilievo metrico e fotografico dell'immobile (vd. *Allegato 08*);
- Accertata la mancata iscrizione dell'immobile presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati, si procedeva infine al deposito della certificazione energetica dell'immobile (vd. *Allegato 09*).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Viene individuato il seguente lotto quale oggetto della presente relazione di stima:

- **LOTTO 01:** immobile ubicato in Francofonte (SR), 96015, Via Siracusa n. 67, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 57, p.lla 6251, sub. 16.

ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è ubicato in **Francofonte (SR)**, 96015, **Via Siracusa n. 67**, con coordinate GPS **37°13'44.2"** di Latitudine Nord e **14°52'46.7"** di Longitudine Est. Esso è ubicato in centro urbano, all'interno di un contesto a carattere residenziale ma ricco di attività commerciali.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

2. Titolarità del bene

La proprietà, giusto atto di compravendita del Notaio Dagnino Riccardo rep. n. 21188 racc. n. 3405 del 12.11.2004 (vd. *Allegato 02*), è per 1/1 di omissis.

3. Identificazione catastale e verifica di conformità

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

Fg. 57, p.lla 6251, sub. 16

Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale mq 99 (totale escluse aree scoperte mq 91), Rendita € 1429,95

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

L'immobile (vd. *Allegato 09*) presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale in atti. Tali difformità consistono innanzitutto nell'eliminazione del vano ripostiglio (accorpato alla camera da letto) e nella realizzazione di un disimpegno all'interno del Wc preesistente.

Si segnala poi la presenza di una veranda coperta e di un vano uso lavanderia, per i quali non risulta esservi alcuna pratica di regolarizzazione presso gli Archivi Comunali. Infine in visura catastale figura un indirizzo incompleto, ovvero privo di indicazione della numerazione civica.

Premesso quanto sopra, occorre prevedere un aggiornamento della documentazione catastale in atti (planimetria e visura).

Per la pratica di aggiornamento catastale si stimano i seguenti costi:

- € 70,00 di "diritti per presentazione pratica";
- € 500,00 per "competenze tecniche".

TOTALE € 570,00

4. Ispezione ipotecaria

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (10.01.2025) 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 alla p.la catastale che ha dato origine a quella attuale.

FG. 57, P.LLA 2199, SUB. 16

(soppresso a seguito di variazione del 15.05.2009, prat. n. SR0124784):

- ISCRIZIONE del 07.11.2024 – Registro Particolare 2225 Registro Generale 21407
Pubblico Ufficiale DAGNINO RICCARDO Repertorio 21199/3406 del 12.11.2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO
Formalità di riferimento: iscrizione n. 7492 del 2004
- TRASCRIZIONE del 10.01.2025 – Registro Particolare 486 Registro Generale 570
Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 5602 del 29.11.2024

FG. 57, P.LLA 6251, SUB. 16*(originato con variazione del 15.05.2009, prat. n. SR0124784):*

- ISCRIZIONE del 07.11.2024 – Registro Particolare 2225 Registro Generale 21407
Pubblico Ufficiale DAGNINO RICCARDO Repertorio 21199/3406 del 12.11.2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO
Formalità di riferimento: iscrizione n. 7492 del 2004
- TRASCRIZIONE del 10.01.2025 – Registro Particolare 486 Registro Generale 570
Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 5602 del 29.11.2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. Stato di possesso

L'immobile, come attestato dagli atti anagrafici ed ulteriormente verificato di persona all'atto del sopralluogo peritale, **risulta essere nel possesso dei seguenti soggetti** (vd. *Allegato 05*):

- *Omissis* (debitore esecutato);
- *Omissis* (coniuge del debitore esecutato);
- *Omissis* (figlia);
- *Omissis* (figlio).

6. Le adiacenze

L'immobile si presenta come appresso descritto:

- **A nord confina in parte con il vano scala condominiale e in parte con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 57, p.la 6251, sub. 17, intestato a *omissis* e a *omissis*;**
- **A est affaccia su Via Siracusa;**
- **A sud affaccia su Via Carducci;**
- **A ovest confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 57, p.la 6253, sub. 15, intestato a *omissis*.**

7. Regolarità urbanistica e verifica di conformità

Il fabbricato all'interno del quale l'immobile è ubicato (vd. *Allegato 06*) **veniva realizzato con C.E. n. 149 del 15.07.1991 e successiva C.E. in sanatoria n. 21 del 14.09.2000 per le opere realizzate in diffonità.**



Il fabbricato è in possesso di regolare autorizzazione di abitabilità del 09.11.2000

Si segnala la presenza di una veranda coperta e di un vano uso lavanderia, per i quali non risulta esservi alcuna pratica di regolarizzazione presso gli Archivi Comunali. Non si ritiene possibile per tali abusi alcuna pratica di sanatoria in quanto il vano lavanderia rappresenta un incremento della cubatura residenziale dell'immobile e la veranda coperta, invece, affaccia su un prospetto principale. Di tali abusi occorre prevedere quindi la demolizione e la conseguente messa in pristino dello stato originario dei luoghi, i cui costi si stimano a corpo in € 2.000,00.

Oltre quanto sopra descritto si segnalano talune difformità interne, consistenti innanzitutto nell'eliminazione del vano ripostiglio (accorpato alla camera da letto) e nella realizzazione di un disimpegno all'interno del Wc preesistente.

Tali difformità risultano sanabili tramite la presentazione di una CILA in sanatoria, per la quale si stimano i seguenti costi:

- € 30,00 di "diritti di istruttoria";
- € 1.000,00 di "oblazione";
- € 500,00 per "competenze tecniche".

TOTALE € 1.530,00

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. Quanto sopra accertato determina la necessità di acquisire, prima della vendita dell'immobile, il relativo Attestato (vd. Allegato 09).

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.

Non vi è amministrazione condominiale all'interno del fabbricato, pertanto le quote relative alle manutenzioni ordinarie vengono distribuite in maniera bonaria in parti uguali fra gli stessi condomini.

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

10. Descrizione dei beni

L'immobile è ubicato al terzo ed ultimo piano di un fabbricato il cui accesso avviene su Via Siracusa al civico n. 67, anche se erroneamente sul certificato di stato di famiglia del debitore risulta riportato il civico n. 50 e sulla visura catastale non risulta riportato alcun civico. L'accesso verticale ai diversi livelli componenti il fabbricato avviene unicamente tramite vano scala.

L'immobile, di tipo mansardato, come meglio rappresentato sul rilievo grafico all'*Allegato 08*, si compone di una zona giorno articolata in salotto e cucina, due camere da letto opportunamente disimpegnate, un servizio igienico a sua volta disimpegnato, una lavanderia ed una veranda coperta (abusiva). Completa l'immobile una terrazza a cielo aperto in affaccio su Via Carducci.

Il fabbricato presenta carpenteria in c.a e solai latero-cementizi. I tombagni perimetrali presentano camera d'aria interna. Le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati ed intonacate a civile.

Le pavimentazioni degli ambienti componenti l'immobile sono in gres porcellanato, diversi nei colori e nei formati. Il servizio igienico risulta anch'esso caratterizzato a pavimento e parete da mattonelle smaltate lucide effetto marmo. Esso è completo di lavabo, vaso, bidet e doccia. Anche la terrazza esterna risulta opportunamente pavimentata con mattoni in gres.

Gli infissi esterni sono in legno con oscuranti esterni del tipo a persiana. Le porte interne sono del tipo tamburato a finitura laminata.

L'immobile risulta regolarmente allacciato alle utenze idrica ed elettrica. La cottura dei cibi avviene tramite bombola, invece la produzione dell'acqua calda avviene tramite scaldacqua a gas. Per quanto, infine, riguarda la climatizzazione, questa avviene tramite due split caldo/freddo in salotto e nel disimpegno. L'impianto termico non risulta catastato.

Complessivamente l'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione al suo interno. All'esterno, invece, presenta talune zone di caduta degli strati di finitura dei prospetti a causa delle condizioni di umidità presente.

Di seguito un dettagliato rilievo fotografico:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista esterna del fabbricato in cui l'immobile è ubicato



Vista esterna del fabbricato in cui l'immobile è ubicato



Vista della Via Siracusa da cui avviene l'accesso



Vista della Via Siracusa da cui avviene l'accesso

Alberto Reale **architetto** | Vicolo Abruzzi n. 15 | 96100 Siracusa (SR) | C.F. RLE LRT 81M20 I754Q | P.IVA 01781060890

cell. 335 6853520 | mail albertoreale.arch@gmail.com | pec albertoreale.arch@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista del salotto



Vista dell'ingresso



Vista della cucina



Vista della cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista del disimpegno 02



Vista del Wc



Vista della terrazza esterna



Vista dell'area a verde su Via Carducci



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
Salotto	21,40	100%	21,40
Cucina	19,30	100%	19,30
Camera da letto 01	18,55	100%	18,55
Camera da letto 02	22,74	100%	22,74
Disimpegno 01	2,24	35%	0,78
Disimpegno 02	2,84	35%	0,99
Servizio igienico	5,14	35%	1,80
Lavanderia (considerata terrazza)	2,88	35%	1,01
Veranda esterna (considerata terrazza)	16,26	35%	5,69
Terrazza	12,08	35%	4,23
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Sc = 96,49 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 Francofonte, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari a destinazione residenziale ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, secondo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Francofonte (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare), un valore di mercato a metro quadrato compreso tra € 495,00 ed € 720,00 relativamente alla seconda semestralità del 2024, ovvero l'ultima di riferimento in ordine cronologico.

Provincia: SIRACUSA
Comune: FRANCOFONTE
Fascia/zona: Centrale/VIE TRIPOLI-VERDI- PZZA GARIBALDI-CORSO V.EMANUELE-TASSO.QUARTIERI SUTTASAJA-CARMINE-ULIVETO E MATRICE.COMPRENDE LA EX ZONA B2
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
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	495	720	L	1,7	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	410	570	L	1,4	2	L
Box	NORMALE	335	495	L	1,4	1,8	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare – seconda semestralità 2024)

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, in base alle descrizioni esposte ai paragrafi precedenti si ritiene di potere valutare un importo di stima pari a € 700,00/mq, ovvero:

$$V1 = (\text{€ } 700,00 \times 96,49 \text{ mq di Sc}) = \text{€ } 67.543,00$$

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 Francofonte, si individua tra 1,70 €/mq e 2,50 €/mq il valore locativo per immobili di tipo residenziale 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 € 2,50 x 96,49 mq = 241,22 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 2.894,64. 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:

$$\text{€ } 2.894,64 - (15\% \text{ di } R) = \text{€ } 2.460,44$$

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

$$V2 = \text{€ } 2.460,44 / 0.04 = \text{€ } 61.511,00$$

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



$$V = (V1 + V2)/2 \text{ quindi } V = (\text{€ } 67.543,00 + \text{€ } 61.511,00)/2 = \text{€ } 64.527,00$$



Dall'importo sopra determinato vanno detratti i costi di regolarizzazione catastale e urbanistica, nonché i costi di demolizione e conseguente ripristino dello stato originario dei luoghi relativamente alle opere abusive e non sanabili.



CONCLUSIONI



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



$$\underline{V = \text{€ } 60.000,00}$$



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

ELENCO ALLEGATI A MARGINE DELLA PRESENTE RELAZIONE

- *Allegato 01*: Nomina CTU e giuramento
- *Allegato 02*: Atto di compravendita
- *Allegato 03*: Indagine catastale
- *Allegato 04*: Ispezione ipotecaria
- *Allegato 05*: Indagine anagrafe
- *Allegato 06*: Indagine urbanistica
- *Allegato 07*: Comunicazione sopralluogo, verbale di sopralluogo e trasmissione alle parti
- *Allegato 08*: Rilievo metrico dell'immobile
- *Allegato 09*: APE depositata

Siracusa, 25 Marzo 2025

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Arch. Alberto Reale