

# TRIBUNALE DI SIRACUSA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio:

PROCEDIMENTO N. 63/2024 REG. ES.

Creditore procedente:



Rappresentato e difeso da:



Creditore intervenuto:

-

Rappresentato e difeso da:

-

Debitore:



Rappresentato e difeso da:

-

Giudice dell'esecuzione:

Ill.ma dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO

C.T.U. nominato:



andrea cianci ingegnere

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



Data:

19/12/2024



INDICE .....	1
1 <b>PREMESSA</b> .....	2
2 <b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA</b> .....	2
3 <b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b> .....	3
4 <b>DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL § 2</b> .....	3
4.1 <b>Dati catastali e confini</b> .....	3
4.2 <b>Attuali e precedenti proprietari</b> .....	4
4.3 <b>Stato di possesso</b> .....	4
4.4 <b>Pratiche edilizie</b> .....	4
4.5 <b>Consistenza e caratteristiche costruttive</b> .....	5
4.6 <b>Condizioni di manutenzione</b> .....	7
5 <b>CRITERI DI VALUTAZIONE</b> .....	8
6 <b>STIMA IMMOBILE DI CUI AL § 2</b> .....	9
6.1 <b>Stima sintetica comparativa</b> .....	9
6.2 <b>Stima analitica</b> .....	9
6.3 <b>Valore immobile</b> .....	10
6.4 <b>Costi per la regolarizzazione catastale</b> .....	10
6.5 <b>Costi per la regolarizzazione urbanistica</b> .....	11
7 <b>CONCLUSIONI</b> .....	11



**1 PREMESSA**

Il G. E. Ill.ma dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO, con ordinanza del 04/07/2024, nominava il sottoscritto dott. ing. Andrea CIANCI, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con il n. 1474, Sez. A, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare N. 63/2024 Reg. Es., promossa da [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L'incarico veniva notificato in data 05/07/2024 e, nella stessa data, il sottoscritto comunicava formale accettazione dell'incarico, prestando il giuramento di rito e riservandosi di comunicare alle parti la data di inizio delle operazioni peritali.

**2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

Con atto di precetto notificato in data 23/10/2023, fu intimato al debitore il pagamento della somma complessiva di € 87.821,61 oltre accessori, in forza del Contratto di Mutuo stipulato tra Banco UCB S.p.A. ed i [REDACTED] rogato dal Notaio Luisa COSTANZA da Siracusa in data 28/02/2002.

Successivamente, con atto di pignoramento del 05/02/2024, trascritto il 08/02/2024, l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni del Tribunale di Siracusa pignorava:

*“Sito in Siracusa, appartamento posto al piano rialzato, interno 2, scala B, composto da due vani ed accessori, confinante con aventi causa proprietà “Frorida spa”, con area che separa dal confine Maiolino e con area che separa dal confine Paternò-Fontana o*



aventi causa. Riportato al catasto urbano al foglio 27, particella 308 sub. 14, cat. A/3, classe 2, vani 4,5, Via Noto scala B interno 2, rendita euro 348,61"

### 3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il nominato Custode Giudiziario avv. Fabio FERRARA, comunicava ai debitori

che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il 02/08/2024 alle ore 18:30 presso l'immobile sito in Siracusa alla Via Noto n. 10, scala B, piano rialzato.

In quell'occasione si aveva alla presenza dell'avv. FERRARA e dei debitori ed il sottoscritto poteva avere accesso all'immobile oggetto di pignoramento immobiliare e ne effettuava il rilievo metrico e fotografico.

Alle ore 19:00 il sottoscritto chiudeva il verbale di sopralluogo firmandolo con i componenti (Allegato 1).

### 4 DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL § 2

#### 4.1 Dati catastali e confini

L'appartamento citato al precedente § 2 è censito nel C.d.F. di Siracusa (SR) al foglio 27, particella 308, subalterno 14, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani (Allegato 4).

Come di consueto, il sottoscritto ha richiesto copia anche della planimetria catastale dell'immobile, che descrive l'immobile in maniera piuttosto fedele, con unica eccezione della chiusura verticale di una porzione del balcone 02, che andrebbe regolarizzata ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003: detta fattispecie sarà oggetto di specifiche valutazioni in seno alla stima (Allegato 5).



#### 4.2 Attuali e precedenti proprietari

Come rilevabile dalla relazione notarile agli atti, redatta dal Notaio Giulia

[REDACTED]

[REDACTED] di compravendita rogato dal Notaio Luisa

[REDACTED]

[REDACTED].

#### 4.3 Stato di possesso

Al momento il bene è posseduto dai coniugi [REDACTED] che vi abitano assieme al loro nucleo familiare.

#### 4.4 Pratiche edilizie

Con nota del 05/08/2024, il sottoscritto chiedeva al Area III: Ambiente e Territorio – Edilizia Privata del Comune di Siracusa il rilascio in copia di:

- certificato di abitabilità;
- concessione edilizia o concessione edilizia in sanatoria o, in assenza delle precedenti, copia di istanza di rilascio di concessione edilizia in sanatoria.

A seguito della successiva visita presso i pubblici Uffici, il sottoscritto, estraeva copia del Nulla Osta rilasciato dal Sindaco del Comune di Siracusa in data 26/05/1973 in testa alla ditta [REDACTED] (Allegato 6.1), della relativa Licenza Edilizia N. 2283 rilasciata in pari data (Allegato 6.2) e dell'elaborato grafico allegato alla suddetta pratica edilizia (Allegato 6.3); successivamente, la Licenza Edilizia fu volturata dalla ditta [REDACTED] che aveva acquistato il terreno di



sedime giusto atto di compravendita del 24/12/1973 (Allegati 6.4 e 6.5); da ultimo, il progetto approvato con L.E. n. 2283 del 26/05/1973 fu variato ed ulteriormente approvato in data 01/07/1977 (Allegato 6.6).

Dagli elaborati progettuali acquisiti si verifica una perfetta corrispondenza tra realizzato e quanto in progetto (cfr. Allegato 2 ed Allegato 6.6), ad eccezione della chiusura verticale di una porzione del balcone 02, che andrebbe regolarizzata ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003: detta fattispecie sarà oggetto di specifiche valutazioni in seno alla stima.

Per il fabbricato che ospita l'appartamento oggetto di stima nell'ambito del presente procedimento è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità N. 10096/Ig in data 06/08/1977 (Allegato 6.7).

#### 4.5 Consistenza e caratteristiche costruttive

L'appartamento in questione si trova al piano rialzato di un fabbricato isolato edificato nella strada denominata "Via Noto 10", complessivamente costituito da quattro elevazioni fuori terra e da soprastante lastrico solare di copertura. La struttura del fabbricato è di tipo intelaiato in cemento armato, con solai di calpestio e di copertura di tipo latero-cementizio. Il fabbricato condominiale si compone di 2 scale (A e B), che servono, rispettivamente, 12 appartamenti ciascuna (3 appartamenti per piano per ciascuna scala).

Il portone di accesso alla scala B immette nel vano scala comune all'appartamento in oggetto, sito al piano rialzato, ed agli 11 appartamenti afferenti alla medesima scala



(Allegato 3, Foto1); sul suddetto vano scala si apre la porta di ingresso all'appartamento, che immette direttamente su un disimpegno a forma di "Z" (Allegato 3, Foto 2, 7 e 8).

A destra, si accede al soggiorno, dotato di portafinestra a due ante con affaccio a Nord-Est sulla porzione aperta del balcone 02 (Allegato 3, Foto 3 e 11); da questo ambiente si accede alla cucina 01, dotata di portafinestra a singola anta con affaccio a Nord-Est sulla porzione del balcone 02 che è stata chiusa mediante infissi in alluminio preverniciato di colore bianco (Allegato 3, Foto 4 e 5).

Tornando sul disimpegno, quasi frontale rispetto alla porta di ingresso dell'appartamento, si trova l'unico bagno dell'unità immobiliare, dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca e di una finestra prospiciente sempre a Nord-Est sul cortile condominiale (Allegato 3, Foto 6); la porzione terminare del disimpegno conduce, quindi, alla camera da letto padronale (camera 01), dotato di portafinestra a due ante con affaccio a Nord-Est sul balcone 01 (Allegato 3, Foto 9) e, infine, alla camera 02, anch'essa dotato di portafinestra a due ante con affaccio a Nord-Est sul balcone 01 (Allegato 3, Foto 10).

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

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

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato di colore bianco, dotati di vetrocamera, e persiana avvolgibile in PVC.

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

L'unità abitativa, è dotata di due condizionatori "a pompa di calore", del tipo "aria-aria", con unità esterne installate sul prospetto sul cortile interno ed unità interne (split) installate nella camera 01 e nel soggiorno; il riscaldamento è affidato ad un impianto a radiatori alimentati da una caldaia murale a metano, installata nella porzione chiusa del balcone 02; la medesima caldaia produce l'acqua calda sanitaria; l'appartamento è allacciato al pubblico acquedotto ed alla pubblica fognatura.

La tabella seguente riassume la consistenza netta degli ambienti sopra presentati.

Tabella 1

	Destinazione	Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]
Piano Rialzato	disimpegno	9,58	
	soggiorno	20,15	
	cucina	12,05	92,22
	bagno	4,96	
	camera 01	16,23	
	camera 02	12,66	
	<b>Sommano</b>	<b>75,62</b>	<b>92,22</b>
pertinenze	balcone 01	13,54	13,54
	balcone 02 (aperto)	6,49	6,49
	Balcone 02 (chiuso)	7,05	7,05
	<b>Sommano pertinenze</b>	<b>27,08</b>	<b>27,08</b>

#### 4.6 Condizioni di manutenzione

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





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

## 5 CRITERI DI VALUTAZIONE

Il valore venale dell'immobile in esame sarà desunto dal confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:

- *Il procedimento di stima sintetico*, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti;
- *Il procedimento di stima analitico*, che consiste nell'aggiornare ad un opportuno saggio di riferimento i redditi netti futuri, ordinari, costanti, medi e continuativi che l'immobile è in grado di produrre.

Relativamente alla consistenza dell'immobile, si farà riferimento alla sua superficie convenzionale determinata attraverso la somma delle superfici lorde, moltiplicate per coefficienti correttivi che tengono conto delle diverse destinazioni d'uso e delle eventuali differenti caratteristiche, quali altezza e luminosità. Nel caso in esame saranno adottati i seguenti coefficienti: Balconi scoperti: 0,25; Balconi coperti anche lateralmente (logge): 0,40.

Applicando entrambi i metodi descritti e ricavando valori non sensibilmente diversi, sarà lecito determinare il valore medio fra i risultati ottenuti, pervenendo alla identificazione di un valore venale quanto più possibile oggettivo.



**6 STIMA IMMOBILE DI CUI AL § 2**

**6.1 Stima sintetica comparativa**

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona periferica della città di Siracusa per beni similari e nell'ipotesi di un grado sufficiente delle finiture e degli impianti interni è il seguente:

$$100,04 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = 90.038,85 \text{ € (Stima sintetica)}$$

Dove la superficie nominale di 100,04 mq è stata ricavata come somma tra la superficie lorda dei vani utili (pari a 75,62 mq), il 25% della superficie lorda delle aree esterne di pertinenza (balconi aperti, pari a 20,03 mq) ed il 40% della superficie lorda delle pertinenze chiuse (balcone chiuso, pari a 7,05 mq).

**6.2 Stima analitica**

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso venga ceduto in locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione:

$$V_M = R_N / r \text{ in cui } R_N = R_L - \text{Spese}$$

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 6,00%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,50%, spese per ammortamento in ragione del 1%, spese per servizi condominiali in ragione del 7%, spese per imposte in ragione del 20%, spese di amministrazione in ragione del 4%, detrazioni per sfitto ed inesigibilità in ragione del 1%, per un totale del 39,50% del reddito lordo.



Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 5,00 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,0 %, si ottiene:

- reddito lordo annuo: € 5.006,93 (5,00 €/mq \* 83,45 mq \* 12 mesi, dove 83,45 rappresenta la superficie netta virtuale dell'immobile);
- detrazioni per spese: € 1.977,74 (€ 5.006,93 \* 39,50%);
- reddito netto annuo: € 3.029,19

e quindi, capitalizzando secondo il fissato saggio:

$$€ 3.029,19 * 100 / 3,00 = € 100.973,13 \text{ (Stima analitica)}$$

### 6.3 Valore immobile

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore venale quanto più possibile oggettivo e di eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, è:

**€ 96.000,00 (Valore di mercato attuale immobile)**

corrispondente ad una valore unitario di 959,59€/mq.

### 6.4 Costi per la regolarizzazione catastale

Come anticipato nel precedente §4.1 l'immobile presenta una lieve difformità rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa che riguarda la chiusura verticale di una porzione del balcone 02 mediante infissi in alluminio preverniciato di colore bianco, suscettibili di facile rimozione e non comportanti modifica della destinazione d'uso. La descritta difformità potrà essere sanata mediante



presentazione di un nuovo modello DOCFA i cui costi, omnicomprensivi di onorari tecnici e spese vive, possono stimarsi in € 500,00.

## 6.5 Costi per la regolarizzazione urbanistica

Come anticipato nel precedente § 4.4, le medesime difformità rilevate per quanto riguarda la planimetria catastale sono rilevabili anche per quanto concerne l'aspetto della regolarità urbanistica, rilevandosi quale difformità rispetto allo stato dei luoghi rappresentato negli elaborati grafici a corredo della pratica edilizia che ha portato al rilascio della L.E. n. 2283 e successiva variante (confronta Allegato 2, Tavola UNICA ed Allegato 6.6). La difformità potrà essere facilmente sanata mediante la presentazione di una CILA presso il Comune di Siracusa; trattandosi di opere sanabili ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003, a fronte del pagamento *una tantum* di un contributo pari a 25,00 €/mq, si dovrà sostenere il costo di € 176,16 oltre ai normali costi per l'istruzione della pratica ed alle spese tecniche. In definitiva, si ritiene che la pratica per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile possa avere un costo complessivo di € 1.000,00.

## 7 CONCLUSIONI

La presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio ha avuto come oggetto la stima di un immobile residenziale oggetto di pignoramento nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare promossa da [REDACTED] contro R. [REDACTED] iscritta al N. 63/2024 Reg. Es..



In ottemperanza al mandato ricevuto, il sottoscritto ha espletato ogni indagine propedeutica e necessaria all'individuazione del valore di mercato dell'immobile,

giungendo alle determinazioni che seguono:

**LOTTO UNICO**

**Appartamento sito in Siracusa alla Via Noto 10, scala B, piano rialzato**

Descrizione

Appartamento, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 27, p.lla 308, Sub. 14

Valore di mercato

€ 96.000,00 (euro novantaseimila/00)

Costi necessari per la regolarizzazione catastale dell'immobile

€ 500,00 (euro cinquecento/00)

Costi necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile

€ 1.000,00 (euro duemila/00)

Avendo espletato il mandato conferitogli il sottoscritto rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Siracusa, 19/12/2024

Il C.T.U.

dott. ing. Andrea CIANCI

