

Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G. Es. Imm. n°294/2023



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Concita Cultrera**



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PARTI IN CAUSA



Creditore procedente:

[REDACTED]

Debitrice esecutata:

[REDACTED]

Custode nominato:

[REDACTED]



1. PREMESSA



Il sottoscritto Dott. Arch. Rosario Andrea De Luca, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Siracusa al n°858, nominato C.T.U. a seguito del decreto di nomina emesso in data 12/01/2024, ha accettato l'incarico ricevuto dall'Ill.ma Giudice Dott.ssa Concita Cultrera.





- unità immobiliare, appartenente alla categoria A/4 delle Abitazioni di tipo popolare, cioè immobili appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello.

Essa è censita al comune di Siracusa (SR) al N.C.E.U. al Foglio 45, p.lla 770, sub. 11, piano 1°, cat. A/4, cl. 3, vani 4, rendita 185,92 € (cfr. Allegato 02 – Visura storica per immobile).



1.b – ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'



L'immobile pignorato ha le seguenti provenienze:

→ Atto di Compravendita del 07/12/2005 rep. [REDACTED], rogato dal dott. Emanuele Pensavalle, notaio in Siracusa, da potere della [REDACTED], a favore della [REDACTED], trascritto a Siracusa il 14/12/2005 al [REDACTED] di formalità.



Il sottoscritto ha effettuato una verifica approfondita della documentazione ipotecaria e catastale, comprendente l'estratto del catasto, la visura catastale storica (allegata alla presente), e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato. Inoltre, ha controllato la relazione notarile, che conferma ulteriormente le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. A sostegno di quanto sopra, si allega l'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 01/10/2024 (cfr. Allegato 03 – Ispezione ipotecaria).



2. COMUNICHI alle parti costituite a mezzo P.E.C. e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione.

Eseguite le necessarie indagini documentali preliminari, si è proceduto all'ispezione dell'immobile. Entrambe le parti sono state ritualmente convocate con avviso P.E.C. del 24-04-2024, per l'avvio delle operazioni di consulenza, in accordo con la custode nominata [REDACTED], come si evince dall'Allegato 01.

3. PROVVEDA:

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

L'immobile, qui di seguito elencato, è identificato nel N.C.E.U. del Comune di Siracusa (SR) e si osserva la situazione aggiornata alla data del 24/09/2024.

Unità Immobiliare Foglio 45 p.lla 770 sub. 11

Ufficio provinciale di: SIRACUSA Territorio

Situazione aggiornata al : 24/09/2024

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **SIRACUSA** Codice: **1754**

Foglio: **45** Particella: **770** Subalterno: **11**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
45	770	11	VIA FRANCESCO MAUCERI n. 4 Interno 4 Piano 1	001	A04	03	4 vani	R Euro:185.92	0017474	

Ufficio provinciale di: SIRACUSA Territorio

Situazione aggiornata al : 24/09/2024

Immobile selezionato

Catasto: Fabbricati Comune: SIRACUSA Codice: 1754
Foglio: 45 Particella: 770 Subalterno: 11

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota	Altri dati
		Proprieta'	1/1	

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione.

Dalle risultanze catastali e dal rilievo dello stato di fatto dell'immobile emergono alcune modifiche significative. Il vano cucina è stato spostato e ampliato, inglobando la loggia coperta, e la sua destinazione d'uso è stata trasformata in camera da letto. Nel W.C. è stata demolita la parete dell'antibagno. A seguito di queste modifiche, la planimetria catastale attuale **non corrisponde allo stato di fatto dell'immobile** (cfr. Allegato 04 - Planimetria del bene - Stato di fatto e Allegato 05 - Planimetria catastale del bene).

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942.

Ai fini della vendita, si reputa opportuno formare un UNICO LOTTO DI VENDITA.

4. REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun 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, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni, specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

LOTTO UNICO - Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Siracusa (SR) al F. 45 p.lla 770 sub. 11

Notizie di carattere generale – L'immobile è situato in una zona centrale della città di Siracusa, in una posizione strategica, che garantisce vicinanza sia al quartiere della Borgata, che all'isola di Ortigia, cuore storico della città. Questa collocazione rende l'appartamento ideale sia come residenza principale, che come casa vacanze, grazie alla comodità di accesso ai principali punti di interesse cittadini (vicinanza all'ospedale; vicinanza al Parco Archeologico; al Santuario della Madonna delle Lacrime etc.).

Caratteristiche dell'edificio e stato manutentivo - L'unità immobiliare in

oggetto è situata in un complesso edilizio costruito intorno alla metà degli anni '50 dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Siracusa (I.A.C.P.).

Il complesso è composto da due corpi di fabbrica disposti a formare una struttura triangolare e si sviluppa su quattro piani fuori terra. La struttura portante è mista in blocchi di pietra arenaria e cemento armato. Presenta una copertura a lastrico solare (non calpestabile). La tipologia edilizia è caratterizzata dalla presenza di una corte interna. Lo stato di manutenzione dell'intero corpo di fabbrica è deteriorato e richiede interventi di ristrutturazione.

Il bene oggetto di pignoramento, invece, si estende su una superficie lorda di circa 75,36 m². L'accesso all'unità immobiliare (U.I.), situata al primo piano, avviene tramite una rampa di scale, situata all'interno della corte comune, che conduce al ballatoio condominiale, che permette l'ingresso. Il bene al suo interno si presenta in buone condizioni di manutenzione, con un layout funzionale. Gli ambienti sono rifiniti al civile con pavimenti in ceramica; porte a battente in legno tamburato e infissi in alluminio con vetrocamera. Inoltre, l'U.I. è dotata di un impianto di climatizzazione autonomo e l'ampliamento della cucina, realizzato sulla loggia coperta, è stato eseguito utilizzando un infisso con struttura in alluminio preverniciato e vetro. (cfr. Allegato 06 - ELABORATO FOTOGRAFICO). La suddivisione interna (si riporta la superficie netta calpestabile) è la seguente: cucina, di 16,57 m² ed altezza pari a 3,00 m; camera 1, di 17,22 m² ed altezza pari a 3,00 m; ripostiglio, di 1,15 m² ed altezza pari a 3,00 m; camera 2, di 7,97 m² ed altezza pari a 3,00 m; W.C., di 4,92 m² ed altezza

pari a 3,00 m e corridoio, di 8,28 m² ed altezza pari a 3,00 m (cfr. Allegato 04 - Planimetria del bene - Stato di fatto).

Le coordinate G.P.S., che individuano il bene, sono le seguenti: Latitudine 37° 04' 20,11" N; Longitudine 15° 17' 4,81" E.

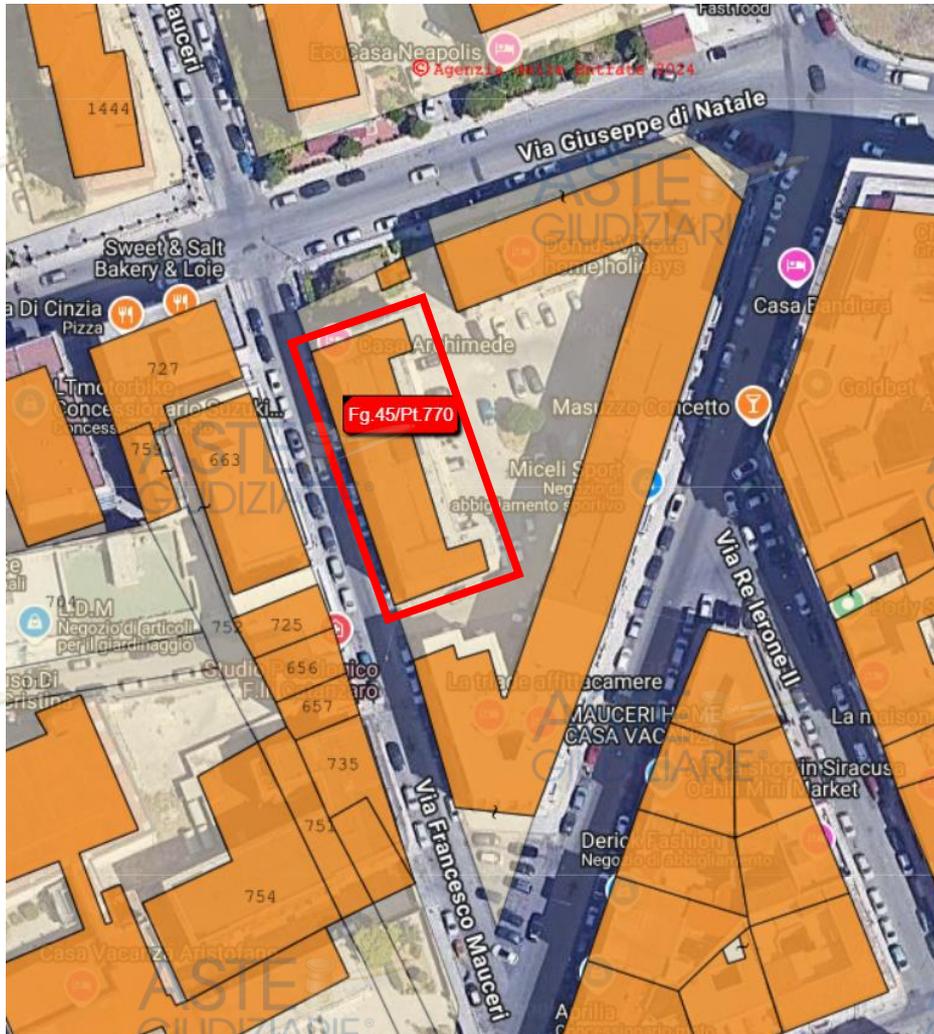


Immagine 01 - Individuazione dell'edificio - zona OMI B2/Centrale

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 locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

Dall'esame della documentazione agli atti e dall'esito del sopralluogo, si accerta che il bene è attualmente posseduto dalla debitrice esecutata, [REDACTED], la quale ne detiene la piena proprietà.

IV. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

Dal punto di vista urbanistico, si ipotizza che il complesso edilizio sia stato realizzato a metà degli anni '50, come evidenziato dalla data di deposito della planimetria catastale, risalente al 02/02/1955. Attraverso verifiche presso gli archivi comunali, è emerso che il titolo edilizio non è attualmente disponibile a causa di smarrimento e/o distruzione, avvenuti in seguito a un incendio dell'archivio storico. Tuttavia, sono state trovate richieste di autorizzazione per "modifiche di prospetto esterno" presentate dall'I.A.C.P. negli anni 1964, 1965 e 1966, relative al fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di stima. Queste autorizzazioni suggeriscono la legittimità urbanistica del fabbricato, il quale può pertanto essere considerato urbanisticamente legittimato.

V. Descrizione delle irregolarità edilizie, urbanistiche e catastali

Le irregolarità edilizie, urbanistiche e catastali rilevate riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni, che richiedono un aggiornamento dell'attuale planimetria catastale. Non è stato possibile reperire la copia della licenza edilizia e il Certificato di Agibilità/Abitabilità presso l'U.T.C. e presso l'I.A.C.P. di Siracusa e qualsiasi altro documento inerente al loro rilascio.

Le difformità sopracitate sono regolarizzabili attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria, fatta eccezione per l'ampliamento di superficie del vano cucina, realizzato nella loggia coperta, per il quale è necessario ripristinare lo

stato originario dell'immobile attraverso delle opere edili. Al termine dei suddetti lavori, si deve eseguire la variazione catastale (DOC.FA.) e la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), con costi complessivi, comprensivi di spese tecniche e spese vive, stimati in 4.000,00 € circa. Tale importo verrà decurtato al *più probabile valore di mercato del bene*.

VI. Attestato di prestazione energetica A.P.E.

In merito alla prestazione energetica dell'immobile in oggetto, identificato al F. 45 p.lla 770 sub. 11, dalla visura effettuata in data 08/05/2024 risulta che esso è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), come riportato nell'*Allegato 07 - Visura APE*. La prestazione energetica globale è pari a 133,96 kWh/m³ anno, rientrando nella Classe Energetica E.

VII. Determinazione del più probabile valore di mercato

VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è formato dal bene identificato, al comune di Siracusa (SR), al **F. 45 p.lla 770 sub. 11**, cat. cat. A/4.

1. Scelta del procedimento di stima

Al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e più vicino al possibile valore congruo, lo scrivente ritiene opportuno valutare il bene in oggetto, applicando il **metodo del confronto**, analizzando cioè i valori che il mercato attuale è disposto a riconoscere a beni simili a quello oggetto di stima. Il sottoscritto ha eseguito diversi accertamenti nella zona ed opportune ricerche di

compravendite recenti, avvenute per immobili simili per ubicazione, destinazione urbanistica, estensione, attrezzature ed impianti.

→ **Calcolo Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.).**

Per Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle “diverse superfici ponderate”, che compongono l’immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo, al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. Di seguito si procede al calcolo della S.C.V.

Calcolo Superficie Commerciale Vendibile			
Ambienti	Superficie lorda	% di ponderazione	Superficie Commerciale
CUCINA	21,29 m ²	100 %	21,29 m ²
CAMERA 1	22,06 m ²	100 %	22,06 m ²
CAMERA 2	11,08 m ²	100 %	11,08 m ²
CORRIDOIO	12,17 m ²	35 %	4,26 m ²
W.C.	6,67 m ²	35 %	2,33 m ²
RIPOSTIGLIO	2,09 m ²	35 %	0,73 m ²
Totale superficie immobile			61,75 m ²
Superficie Commerciale Vendibile			62 m ²

(Il calcolo effettuato è $\text{Sup. Lorda} * (\% \text{ di ponderazione} / 100) = \text{S.C.}$)

→ **Quotazione al m².**

Comune di Siracusa - Zona B2/Centrale/Corso GELONE - Piazza ADDA -

P.ZA REPUBBLICA-VIE BRENTA-P.ORSI-BASENTO-ADIGE-PO-TARO-TEVERE-

COLLE TEMENITE-TESTAFERRATA-TEOCRITO-CADORNA-

Si stima una quotazione pari al Valore di **1.150,00 €/m²**

→ **Applicazione dei coefficienti di merito.**

I coefficienti di merito che si adottano sono i seguenti:

- Piano 1°: senza Ascensore -10%
- Stato di conservazione: ristrutturato +5%
- Luminosità: soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno +5%
- Esposizione e vista: esterna +5%
- Edificio: oltre 40 anni scadente -15%
- Riscaldamento: autonomo +5%

In base ai coefficienti di merito adottati verrà applicato un decremento del -10%.

Per la Stima sintetica del valore di mercato, si applica la seguente formula:

Valore di mercato = superficie commerciale vendibile * quotazione al m² ± coefficienti di merito.

Calcolo del più probabile Valore di mercato

Valore di mercato = 62,00 m² * 1.150,00 €/m² - 10 % = 64.170,00 €

A tale importo si sottrae la somma di 4.000,00 €, che sono le spese per regolarizzare il bene ai fini della compravendita.

64.170,00 € - 4.000,00 € = 60.170,00 € che si approssima a **€ 60.000,00**

4. CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni effettuate e dei calcoli eseguiti, il valore finale stimato del bene è:

**Più probabile valore di mercato del bene = 60.000,00 €
(leggasi sessantamila/00 euro)**

ALLA PRESENTE RELAZIONE SONO ALLEGATI:

- ❖ ALLEGATO 1 - Verbale di sopralluogo del 02.05.24 + convocazione;
- ❖ ALLEGATO 2 - Visura storica per immobile;
- ❖ ALLEGATO 3- Ispezione ipotecaria;
- ❖ ALLEGATO 4 - Planimetria del bene - Stato di fatto;
- ❖ ALLEGATO 5 - Planimetria catastale del bene;



- ❖ ALLEGATO 6 – ELABORATO FOTOGRAFICO;
- ❖ ALLEGATO 7 – Visura APE.

Alla luce di quanto esposto e analizzato, concludo la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio in adempimento dell'incarico conferitomi, formulando i seguenti pareri e risultanze tecniche, descritte in dettaglio precedentemente.

Resto a disposizione dell'Ill.ma Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e per rispondere a eventuali quesiti o richieste di integrazione. Tanto si doveva in esecuzione del mandato ricevuto.

Siracusa (SR), lì 01/10/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dott. Arch. Rosario Andrea De Luca)



Stampa professionale circolare: N. 858, Dott. Arch. Rosario Andrea DE LUCA, 2009. Firma manoscritta: Rosario Andrea De Luca.

