



## TRIBUNALE DI SIRACUSA



### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PROCEDIMENTO ESECUTIVO ISCRITTO AL N. 451/2016 (aggiornamento al 02/2024)



PROMOSSO DA

DOBANK SpA, creditore esecutante, rappresentato e difeso dall' Avv. Gianfranco Vojvodic, contro [REDACTED] rappresentato e difeso dall' Avv. Salvatore Maddalena, e [REDACTED], non costituitasi in sede legale;



[REDACTED] 4,  
interveniante contro [REDACTED] rappresentato e difeso dall' Avv. Rino Mazzone.



G.I: Dott.ssa Maria Cristina di Stazio

Ud.: 15/03/2024



IL C.T.U.

(Ing. Andrea Borgia)

Siracusa, li 12 Febbraio 2024





**INDICE**

<b>1. PREMESSE</b>	<b>3</b>
<b>2. ELENCO ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI DA STIMARE</b>	<b>4</b>
2.1 IDENTIFICAZIONE BENI	4
2.2 ACCERTAMENTO SITUAZIONE DI PERICOLO	4
<b>3. STIMA DEL LOTTO</b>	<b>5</b>
3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI	5
3.2 DESCRIZIONE DEL BENE	5
3.3 STIMA DEGLI IMMOBILI	7
3.3.1 Calcolo delle superfici	8
3.3.2 Criteri di stima utilizzati	8
3.3.3 Stima dell'appartamento	10
3.3.4 Stima del garage	11
3.3.5 Stima complessiva del lotto	12
<b>4. CONCLUSIONI</b>	<b>12</b>





## 1. PREMESSE

E' pendente innanzi al Tribunale di Siracusa un procedimento esecutivo immobiliare promosso dalla Dobank SpA (già Uccmb SpA) contro [REDACTED]

Nello stesso procedimento ha inoltre dispiegato intervento contro [REDACTED] anche il [REDACTED] - Val di Mazara n.4 Pal.D".

Nel corso dell'Udienza del 03/10/2017 il G.E. Dott.ssa Chiara Salamone formulava a questo CTU l'incarico in sostituzione di altro professionista, assunto con giuramento in cancelleria dal sottoscritto in data 06/10/2017.

In merito all'incarico il G.E. chiedeva a questo CTU di:

- ❖ CONTROLLARE la completezza della documentazione ipotecaria e catastale (...omissis...);
- ❖ COMUNICARE alle parti costituite a mezzo PEC (...omissis...);
- ❖ PROVVEDERE all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, (...omissis...);
- ❖ REDIGERE tante sezioni della relazione di stima (...omissis...);
- ❖ ALLEGARE a ciascuna relazione di stima (...omissis...);

In conseguenza del mandato conferitomi, comunicavo in data 29/03/2018 mezzo PEC e racc. A/R l'inizio delle operazioni peritali alle parti. Al sopralluogo ha preso parte la sola Sig.ra [REDACTED] debitrice nel procedimento in essere ed occupante allo stato dei fatti l'immobile in oggetto.

**A seguito del fenomeno incendiario accaduto a fine 2021, per il quale si è disposto aggiornamento della presente relazione in data 07/07/2023, questo CTU si è recato sui luoghi in data 11/01/2024 ed ha potuto constatare così lo stato degli stessi.**

Questo CTU ha inoltre assolto all'altra parte dell'incarico assegnatogli, cioè la acquisizione degli atti richiesti, la convenzione (trascritta il 25.11.1991 ai n. 18813/14968), nonché l'atto integrativo del 22.5.1992 (trascritto il 3.6.1992, ai nn. 9774/7697), richiamati nel contratto di mutuo del 28.6.1994, n. rep 94881 rogato dal

dott. Salvatore Saraceno. Codesti atti in originale si trovano adesso depositati all'archivio notarile di Siracusa, stante il ritiro dall'attività del succitato notaio Saraceno. Una copia degli stessi è stata depositata telematicamente e contestualmente a codesta relazione.

## 2. ELENCO ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI DA STIMARE

### 2.1 IDENTIFICAZIONE BENI

I beni compresi nel compendio immobiliare pignorato, di cui in data 30/11/2016 la procedente Dobank SpA ha chiesto la vendita, rimangono gli stessi rispetto alla precedente CTU e sono quelli di seguito elencati:

- a) appartamento sito in Lentini (SR), censito al catasto urbano del comune di Lentini al fg. 77, part.lla 793, sub 66, cat. A3, sito in Via Santa Giustina n.5, palazzina D, piano 2°, int.5, confinante a nord con area a verde condominiale, ad est con altro appartamento int.6, a sud con area a verde condominiale ed ad ovest con int.6 della palazzina E del medesimo condominio;
- b) garage sito in Lentini (SR), censito al catasto urbano del comune di Lentini al fg. 77, part.lla 793, sub 75, cat. C6, al medesimo indirizzo dell'appartamento di cui al punto a), palazzina D, piano 1° sottostrada, confinante a nord con corsia di accesso ai garage, ad est con locale vasche condominiale, a sud con terrapieno condominiale ed ad ovest con garage n.5.

### 2.2 ACCERTAMENTO SITUAZIONI DI PERICOLO

Il sopralluogo presso i luoghi di causa ha permesso di stabilire quanto segue.

L'incendio che ha interessato l'immobile è partito sicuramente dalla cucina, essendo l'ambiente che chiaramente ha subito i danneggiamenti maggiori: l'intradosso del solaio è stato danneggiato gravemente, le pignatte del solaio si sono spezzate e i ferri dell'armatura sono adesso tutti scoperti. Sembra però non esserci un danno strutturale sostanziale, e dunque sembra non sussistere il pericolo di crollo, così come anche dichiarato dai VV.FF. che sono intervenuti per domare il fenomeno e che non hanno dichiarato l'immobile inagibile. La situazione certamente andrebbe rinormalizzata, adoperandosi per un ripristino dei ferri di armatura laddove possibile, o alla loro

sostituzione, e al rifacimento delle opere accessorie per ripristinare lo stato dell'arte. Il resto dell'immobile non è stato interessato da fenomeni distruttivi, ma risulta completamente ricoperto da un fitto strato di fuligine praticamente in tutti gli altri ambienti.

L'impianto elettrico invece, secondo il parere di questo CTU, sarebbe in tutto o in gran parte da rifare *ex novo*, anche e soprattutto per questioni legate alla sicurezza.

Il garage invece, trovandosi al piano seminterrato della palazzina, non ha chiaramente subito alcun tipo di danno.

### 3. STIMA DEL LOTTO

#### 3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il lotto così individuato consta dunque:

- di un immobile adibito a civile abitazione, facente parte del "Condominio [REDACTED] Val di Mazara 4 Pal. D", ubicato in Lentini (SR), via Val di Mazara n.4, ma accatastato come già evidenziato in via Santa Giustina n.5, al piano 2° interno 5 della scala D.

FOGLIO	PART.LLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CAT.	RENDITA
77	793	66	A/3	3	5,5 vani	117 m <sup>2</sup> (110 m <sup>2</sup> escluse aree scoperte)	€ 264,17

- di un garage di pertinenza al piano primo interrato dello stesso stabile, rispondente ai seguenti dati catastali:

FOGLIO	PART.LLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CAT.	RENDITA
77	793	75	C/6	2	18 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	€ 30,68

Coordinate GPS degli immobili:

37°17'02.9" N 14°59'31.8" E

#### 3.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Il complesso edilizio di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento è l'insieme di cinque palazzine di tre piani ciascuna disposte ad U, che sorgono su di un'area comune

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

recintata e munita di cancelli di accesso pedonali e carrabili. Tale complesso è stato edificato a metà degli anni 90 a seguito di concessione edilizia (di cui al paragrafo 4.5) rilasciata dal Comune di Lentini alla Cooperativa Edilizia "██████████".



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si tratta di strutture intelaiate in cemento armato, con tramezzi e tamponature in laterizi, e solai misti in latero-cemento. I prospetti dell'immobile sono intonacati con intonaco civile per esterni e strato di rivestimento plastico di colore giallo e rosa.

L'ingresso pedonale al condominio avviene tramite un cancelletto su via Val di Mazara n.4 ed un successivo vialetto che conduce al portone principale della scala D.

L'accesso all'immobile può avvenire attraverso le scale condominiali ovvero tramite ascensore condominiale.

L'appartamento al secondo piano si apre su un salone molto grande, all'incirca 37 m<sup>2</sup>, sulla sinistra del quale si accede alla cucina. Sulla destra si aprono due porte finestre dalle quali si accede ad un balcone di circa 9 m<sup>2</sup>, sul prospetto nord della palazzina, che si affaccia sul verde condominiale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





La cucina, anch'essa dotata di balcone all'incirca delle stesse dimensioni del succitato ma sul prospetto sud dell'edificio, è un ambiente di 15 m<sup>2</sup> circa, dal quale si accede a due piccoli vani adibiti a lavanderia e secondo servizio (5,5 m<sup>2</sup> complessivi ca.).

Dal salone si accede poi ad un anticamera (2 m<sup>2</sup> ca.) sulla quale insistono altre due stanze, allo stato di fatto adibite a stanza da letto (16 m<sup>2</sup> ca.) e studio (13 m<sup>2</sup> ca.), ed il bagno principale, esteso circa 5 m<sup>2</sup>. La stanza da letto ed il salone hanno il balcone in comune, così come lo studio insiste sul medesimo balcone della cucina.

L'altezza utile all'interno dell'immobile è 2,70 m.

Per quanto riguarda la climatizzazione invernale sono presenti in tutti gli ambienti radiatori in alluminio, anche se inattivi in quanto l'appartamento è sprovvisto di caldaia autonoma. Non sono presenti invece dispositivi per la climatizzazione estiva. Nel secondo servizio è installato uno scaldabagno elettrico che fornisce l'acqua calda sanitaria all'immobile.

L'appartamento risulta nel suo complesso in buono stato manutentivo; ad un esame visivo, degne di nota sono soltanto una macchia di umidità nella stanza da letto ed un'altra da calore in cucina, probabilmente da addurre ai gas del frigorifero. Da notare nel salone anche una crepa lungo lo spigolo tra le pareti nord ed est, probabilmente dovuta ad un assestamento del terreno in fondazione.

Al primo piano interrato insiste invece il garage, di cui al punto 4.1.

Vi si accede tramite rampa carrabile che insiste sempre sulla via Val di Mazara, oltre che dalle scale condominiali o dall'ascensore interno.

E' costituito da un unico ambiente rettangolare, con un'altezza utile di 3,50 metri lineari; vi si accede tramite porta basculante sul lato nord e presenta una feritoia per la luce diretta sul lato sud. Sia le pareti verticali che il battuto di calpestio si trovano allo stato semi-grezzo. E' presente un unico punto luce artificiale. La superficie complessiva utile del garage è di 18 m<sup>2</sup> circa.

### 3.3 STIMA DEGLI IMMOBILI

Per calcolare il valore complessivo del lotto unico precedentemente stabilito, si è proceduto alla stima separata dell'appartamento e del garage, e poi si sono sommati i risultati così ottenuti.





I dati utilizzati per la stima immobiliare sono stati ottenuti dal database dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate; ulteriori dati a consolidamento di quelli così ottenuti sono stati ricavati da indagine condotta personalmente presso agenzia immobiliare in Lentini.

### 3.3.1 Calcolo delle superfici

Il computo della superficie commerciale, adoperato per il calcolo del valore secondo i metodi indicati al paragrafo 4.9.2, è stato riportato seguendo i criteri indicati dal D.P.R. 138/98 e dalla norma UNI EN 15733/2011.

Nel calcolo di stima degli immobili si è tenuto conto delle seguenti misure e superfici:

APPARTAMENTO	SUPERF. NETTA (m <sup>2</sup> )	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE (m <sup>2</sup> )
Unità principale	95	1	95
Muri perimetrali	9	1	9
Muri perimetrali in comune	1	0,5	0,5
Balconi	22	0,25	5,5
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			110

GARAGE	SUPERF. NETTA (m <sup>2</sup> )	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE (m <sup>2</sup> )
Unità principale	18	1	18
Muri perimetrali	1,8	1	1,8
Muri perimetrali in comune	2,8	0,5	1,4
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			21

### 3.3.2 Criteri di stima utilizzati

I criteri estimativi canonici dell'estimo immobiliare urbano sono i seguenti:





#### STIMA PER COSTO DI COSTRUZIONE

Con tale metodo il valore di un immobile è determinato come somma dei costi di acquisto del suolo e di costruzione della fabbrica, poi accresciuti di una congrua percentuale costituente il profitto normale dell'imprenditore per organizzazione e rischio d'impresa.

Tale valore, corrispondente a quello dell'immobile a nuovo, viene infine decurtato di una congrua percentuale che tenga conto dell'eventuale grado di vetustà e stato manutentivo dello stesso.



#### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche analoghe a quello da periziare, si determina il reddito lordo di questo.

Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di manutenzione ed ammortamento, sfitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazioni, ecc., ottenendo così il reddito annuo netto.

Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario.



#### STIMA PER CONFRONTO

Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, di cui si conosca il valore di mercato in funzione di tale parametro.

Successivamente si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto.



Secondo consuetudine, quale più probabile valore venale si assume quello corrispondente alla media dei risultati conseguiti con l'applicazione di ciascun criterio. Individuato dunque separatamente il valore dell'appartamento e quello del garage, si è provveduto a sommare i risultati ottenuti al fine di stimare il lotto unico precedentemente individuato.





### 3.3.3 Stima dell'appartamento

L'alloggio in esame si sviluppa per una superficie di **mq 110,00**  
 Essendo l'altezza interpiano pari a: **m 3**  
 il corrispondente volume v.p.p. risulta a propria volta pari a:  
**m 3,00 x mq 110 = mc 330,00**

STIMA PER COSTO DI COSTRUZIONE								
Si valuta il costo di costruzione in:							€/mc	200,00
e l'incidenza per acquisto area in							€/mc	30,00
Procedendo nel calcolo si ricava:								
- Incidenza area:	mc	330	x	€/mc	30,00	=	€ 9.900,00	
- Costo costruzione:	mc	330	x	€/mc	200,00	=	€ 66.000,00	
							Sommano	€ 75.900,00
- Utile di Impresa:	25,00%							€ 18.975,00
							Probabile valore venale a nuovo	€ 94.875,00
- Deprezzamento per vetustà e stato manutentivo:								
		40,00%	x	€	66.000,00	=	€ 26.400,00	
							Valore nello stato attuale	€ 68.475,00

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO								
In base all'appetibilità di localizzazione, al livello di finiture ed allo stato manutentivo si stimano:								
- il canone locativo annuo ad unità di superficie pari a	€/mq	32,00						
- le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc. paria al	25,00%							
- il saggio di capitalizzazione pari al	4,00%							
Procedendo nell'applicazione del metodo, si ricava:								
- Reddito annuo lordo:	mq	110,00	x	€/mq	32,00	=	€ 3.520,00	
- Detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc:	25,00%	x	€	3.520,00	=	€	880,00	
							Reddito annuo netto	€ 2.640,00
- Valore per capitalizzazione del reddito:	100/4	x	€	2.640,00	=	€	66.000,00	

STIMA PER CONFRONTO:								
Stante l'attuale andamento del mercato immobiliare su piazza, la collocazione dello immobile nel contesto dell'abitato e le sue caratteristiche costruttive, di finitura e manutentive, si valuta il prezzo unitario di compravendita in								
							€/mq	640,00
Sviluppando il calcolo si determina:								
	mq	110,00	x	€/mq	640,00	=	€ 70.400,00	





STIMA DEL PIU' PROB ABILE VALORE VENALE:							
1/3 x € (	68.475,00	+	66.000,00	+	70.400,00	)	= € 68.291,67

Arrotondando, si stima il valore dell'appartamento in € 68.000,00

### 3.3.4 Stima del garage

L'immobile in esame si sviluppa per una superficie di mq 21,00

Essendo l'altezza interpiano pari a: m 3,80

il corrispondente volume v.p.p. risulta a propria volta pari a:  
m 3,80 x mq 21 = mc 79,80

STIMA PER COSTO DI COSTRUZIONE								
Si valuta il costo di costruzione in:							€/mc	150,00
e l'incidenza per acquisto area in:							€/mc	30,00
Procedendo nel calcolo si ricava:								
-Incidenza area:	mc	79,8	x	€/mc	30,00	=	€ 2.394,00	
-Costo costruzione:	mc	79,8	x	€/mc	150,00	=	€ 11.970,00	
							Sommano	€ 14.364,00
-Utile di Impresa:	25,00%							€ 3.591,00
							Probabile valore venale a nuovo	€ 17.955,00
-Deprezzamento per vetustà e stato manutentivo:								
		35,00%	x	€	11.970,00	=	€ 4.189,50	
							Valore nello stato attuale	€ 13.765,50

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO								
In base all'appetibilità di localizzazione, al livello di finiture ed allo stato manutentivo si stimano:								
		- il canone locativo annuo ad unità di superficie pari a €/mq		29,50				
		-le detrazioni per sfritto, inesigibilità, tasse etc. paria al		25,00%				
		-il saggio di capitalizzazione paria al		4,00%				
Procedendo nell'applicazione del metodo, si ricava:								
-Reddito annuo lordo:	mq	21,00	x	€/mq	29,50	=	€ 619,50	
-Detrazioni per sfritto, inesigibilità, tasse etc:		25,00%	x	€	619,50	=	€ 154,88	
							Reddito annuo netto	€ 464,63
-Valore per capitalizzazione del reddito:		100/4	x	€	464,63	=	€ 11.615,63	



STIMA PER CONFRONTO:							
Stante l'attuale andamento del mercato immobiliare su piazza, la collocazione dello immobile nel contesto dell'abitato e le sue caratteristiche costruttive, di finitura e manutentive, si valuta il prezzo unitario di compravendita in €/mq							
					550,00		
Sviluppando il calcolo si determina:							
	mq	21,00	x	€/mq	550,00	=	€ 11.550,00

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE:							
3 x € (	13.765,50	+	11.615,63	+	11.550,00	)	= € 12.310,38

Arrotondando, si stima il valore dell'appartamento in € 12.000,00

### 3.3.5 Stima complessiva del lotto

La stima complessiva del lotto sarà data dunque da:

- valore appartamento:	€ 68.000,00
- valore garage:	€ 12.000,00
- a detrarre spese per regolarizzazione abusi:	- € 1.056,25
- a detrarre spese condominiali insolute:	- € 4.414,69
<b>sommano:</b>	<b>€ 74.529,06</b>

**Il valore finale del bene è dunque stimato in € 74.500,00.**

## 4. CONCLUSIONI

In conclusione si riassumono i dati ottenuti e le considerazioni finali come di seguito specificato.

L'appartamento non presenta evidenti segnali di pericolo di crollo o di incendio, ma necessità di un rifacimento integrale dell'impianto elettrico, seriamente danneggiato dall'evento incendiario.



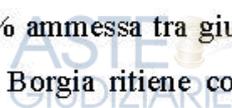
Si è ritenuto di mantenere un unico lotto di vendita consistente nell'appartamento al secondo piano ed il garage al piano seminterrato, così come in sede di CTU originaria. Al netto delle spese per la regolarizzazione dei beni immobili ed al netto delle spese arretrate, e considerato inoltre lo stato manutentivo e di vetustà al quale si trovano adesso gli stessi, è stato stimato il più probabile valore venale del bene in € 74.500,00.



Con la presente consulenza si è cercato di fornire al G.E., oltre alla stima dei beni, tutte le informazioni necessarie alla vendita del bene oggetto della presente esecuzione.



Attestata l'ordinaria tolleranza estimale del  $\pm 10\%$  ammessa tra giudizi di stima riferiti ad uno stesso immobile, questo CTU Ing. Andrea Borgia ritiene con la presente relazione tecnica, che si compone di 13 pagine, di aver espletato in ogni sua parte e nei termini previsti quanto richiesto dal mandato e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento.



IL C.T.U.  
(Ing. Andrea Borgia)



Siracusa, lì 12 Febbraio 2024



Allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;

