

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI SIRACUSA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARE

Procedura esecutiva immobiliare n. 706/1996 promossa da

TIBERIUS SPV SRL già BANCA DI ROMA SPA

*nei confronti di*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Il CTU

Dott. Ing. Giuseppe POLLICINO





## 1. PREMESSA

Con decreto di nomina emesso in data 19/1/2019, il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Pollicino, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. A4670 sez. A, è stato nominato C.T.U. nel procedimento esecutivo n. 706/1996 R.G. Es. – pendente presso il Tribunale di Siracusa – promossa da TIBERIUS SPV SRL già BANCA DI ROMA SPA, nei confronti dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] al fine di redigere la relazione di consulenza tecnica per la stima dei beni pignorati.

Il sottoscritto, il 28/1/2019, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito. Il Giudice dell'Esecuzione ha concesso, per il deposito in Cancelleria della relazione peritale, il termine fino a trenta giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 5/7/2019.

In occasione della nomina venivano formalizzati i quesiti nei seguenti termini:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle misure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti, a mezzo posta, e-mail o fax, l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;
3. **PROVVEDA**:
  - I. all'individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
  - 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;
  - 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





2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

**VIII.** l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazioni di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d.lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma *3bis*; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali nonno residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma *3ter*, f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

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

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- Il valore per metro quadro e il valore complessivo;





- il 15/7/2019 si è recato presso gli immobili siti in Belvedere di Siracusa, vicolo del Mirto, 19, per dare inizio alle operazioni peritali ed accedere ai luoghi. Sul posto si presentano la sig.ra [REDACTED] e la figlia sig.ra [REDACTED]. Sulla scorta delle planimetrie catastali e degli elaborati grafici agli atti del UTC del Comune di Siracusa, preliminarmente acquisiti, il sottoscritto ha iniziato il sopralluogo degli immobili oggetto della procedura effettuando diverse riprese fotografiche, sia interne che esterne, oltre alle verifiche metriche (con strumentazione di tipo tradizionale e laser).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 4. RISPOSTA AI QUESITI

##### *Quesito I.*

Gli immobili componenti il lotto sono:

**immobile a)** abitazione sita in Belvedere di Siracusa, Vicolo del Mirto n. 19, piano T-1, censito al catasto fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 23, part. 572, sub 2, vani 7;

**immobile b)** garage sito in Belvedere di Siracusa, Vicolo del Mirto n. 19, piano T, censito al catasto fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 23, part. 572, sub 1.

Gli immobili sopra identificati fanno parte di un fabbricato avente coordinate GPS lat. 37.093868 e lon. 14.211982. Ad esso si arriva entrando a Belvedere di Siracusa dalla via Acide De Gasperi percorrendola per 550 m, svoltando sinistra su via Luigi Pirandello percorrendola per 72 m, svoltando a destra su via Siracusa percorrendola per 54 m, imboccando a sinistra la via Attilio Regolo percorrendola per 190 m, svoltando destra su via Luigi Capuana percorrendola per 60 m, indi, svoltando a sinistra su Vicolo del Mirto e procedendo su quest'ultima per circa 50 m.

##### *Quesito II.*

Gli strumenti urbanistici del Comune di Siracusa prevedono che l'immobile in questione ricade nella zona "B4-a" – Tessuto edificato a media densità di tipo a.

Le unità immobiliari del lotto fanno parte di un edificio di tipologia in linea unifamiliare, che si sviluppa su due elevazioni fuori terra e un piano seminterrato. Dal punto di vista strutturale è realizzato con strutture portanti orizzontali e verticali in cemento armato con solai in latero-cementizio; il collegamento verticale, per le unità immobiliari presenti, è garantito da un vano scala interno. All'esterno, i prospetti, si presentano con buone opere di finitura ed in mediocre stato di manutenzione.

**Immobile a)**

L'appartamento posto al piano rialzato e primo, si sviluppa su una superficie suddivisa come segue: piano terra - corridoio d'ingresso, 2 camere, angolo cucina, ripostiglio (ricavato nel sottoscala) e bagno; piano primo - ingresso, 2 camere, cucina e bagno. La porta di accesso conduce direttamente al corridoio d'ingresso al piano terra da cui si accede in tutti gli ambienti.

L'appartamento con finiture standard, presenta pareti intonacate a civile, porte interne in legno tamburato e pavimenti in ceramica e graniglia di marmo in tutti gli ambienti. I due bagni sono dotati di lavabo, tutti i sanitari e vasca da bagno, presentano le pareti rivestite con ceramica fino ad un'altezza di circa 1,7 m. Tutti gli ambienti sono illuminati da luce diretta attraverso aperture esterne dotate di infissi misti in alluminio e in ferro con vetri singoli e di avvolgibili in plastica. Per quanto concerne gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario. L'appartamento non è dotato di impianto per la climatizzazione, inoltre, l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico.

Tutti gli impianti, ad una ispezione visiva, sembrano essere in buone condizioni, funzionanti ed allacciati alle rispettive reti pubbliche. Nell'allegato 12 sono riportate le immagini che evidenziano quanto descritto.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi mediocri.

**Immobile b)**

Trattasi di un vano nel piano terra adetto a garage a cui si accede dal civico 21. L'immobile si presenta internamente costituito da due ambienti non rifiniti e dotato di porta di accesso scorrevole in ferro. Nell'allegato 12 sono riportate le immagini che evidenziano quanto descritto.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi mediocri.

*Quesito III.*

In forza dell'atto di compravendita rep. n. 176836, racc. n. 14292 del 4/7/1973 (allegato 6), rogato dall'avv. Carmelo Salibra Notaio in Siracusa, trascritto il 27/7/1973 reg. gen.

21543, reg. part. 18322, al sig. [REDACTED] risulta la piena ed intera proprietà degli immobili pignorati.

**Attualmente gli immobili risultano occupati dagli esecutati.**

*Quesito IV.*

Non sono state rilevate formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, opponibili all'acquirente, fatta esclusione delle formalità riportate nel quesito successivo.

*Quesito V.*

Dalla certificazione notarile e dalle indagini effettuate presso il portale web dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa in riferimento all'ispezione ipotecaria effettuata in data 16/7/2019 (allegato 5), risulta che sui beni oggetto di stima sono presenti i seguenti vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita:

**- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/09/2014**

Registro Particolare 10919 Registro Generale 15053

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3674/2014 del 18/09/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

*Quesito VI.*

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, in relazione alle unità immobiliari sottoposte a pignoramento, sono stati rintracciati i seguenti titoli abilitativi (allegato 7):











METODOLOGIA N. 1: STIMA SINTETICA COMPARATIVA TRAMITE  
INDAGINI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI

Da indagini effettuate presso operatori locali (Agenzie Immobiliari), i prezzi correnti di mercato per immobili aventi requisiti, intrinseci ed estrinseci, simili a quello da valutare, oscillano tra:

Valore Medio Unitario minimo = 800,00 €/mq

Valore Medio Unitario massimo = 1.000,00 €/mq

Le valutazioni ricercate sono in parte discordanti tra loro. Prudenzialmente si assume un valore unitario pari a:

$$V_{MU} = 900,00 \text{ €/mq}$$

Al valore determinato, tenendo anche conto che trattasi di vendita forzata e che, come appreso dagli agenti immobiliari intervistati, il mercato immobiliare, poco reattivo e dinamico, ha subito un calo negli ultimi anni, con conseguente crollo dei prezzi, si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima.

Nel caso in esame, con riferimento al lotto di vendita, si è ritenuto di adottare i singoli pesi (coefficienti di ponderazione rispetto all'ordinario) delle caratteristiche come sotto riportati, calcolando in questo modo il più probabile valore di mercato del lotto:

TABELLA CONDIZIONI ESTRINSECHE						
A	vetustà	da 0 a 5 1	da 5 a 10 0.95	da 10 a 20 0.85	da 20 a 30 0.80	da 30 a 50 0.70
B	tipo di struttura	c. a. 1	murat. 0.80			
C	manut. e conserv.	pessimo 0.75	medio 0.80/0.90	buono 1		
D	finiture esterne	lusso 1.15	normali 1	ultrapop. 0.8		
E	zona	perif./edif 1	centro st. 1.3	cent./perif. 1.2		
F	viabilità - colleg. e trasp. pubblico	pessimo 0.5/0.65	medio 0.75/0.85	buono 1		
G	presenza attività comm.	lontano 0.8/1	vicino 1.1/1.2			
H	presenza di aree/edif. pubblici	lontano 0.8/1	vicino 1.1/1.2			
TABELLA CONDIZIONI INTRINSECHE						
I	schema distributivo	antiq. 0.8/0.9	moderne 1			
L	manut. e conserv. inton. e pitturaz.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1		

M	manut. e conserv. pavim. e rivest.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1
N	manut. e conserv. infissi int. ed est.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1
O	manut. e cons. imp. elett. Idric.	pessimo 0.5/0.65	medio 0.75/0.85	buono 1

coeff. cond. estrinseche	A	B	C	D	E	F	G	H	TOT
Immobile	0.7	1	0.90	1	1.2	1	1.1	1.1	<b>0.915</b>

coeff. cond. intrinseche	I	L	M	N	O	TOT
Immobile	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	<b>0.773</b>

Determinati i coefficienti correttivi di apprezzamento/deprezzamento, il valore di mercato medio unitario ponderato e considerando la superficie commerciale è possibile determinare il Valore di Mercato per l'immobile:

$$€/mq\ 900,00 \times 0.915 \times 0.737 \times mq\ 223,82 = €\ 142.476,09$$

**VALORE DI MERCATO € 142.476,09**

METODOLOGIA N. 2: STIMA INDIRETTA PER VALORI UNITARI ATTRAVERSO I DATI DELL'O.M.I.

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato 11) accessibili tramite il sito Internet [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari di mercato sono espressi in Euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente. Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al II° semestre 2018, non essendo ancora disponibili i dati relativi all'anno 2019, risulta che il valore di mercato unitario in Euro/mq per abitazioni di tipo economico in Provincia di Siracusa, ubicate nel Comune di Siracusa in Zona OMI Suburbana/BELVEDERE è il

seguinte:

LISTINO IMMOBILIARE	VENDITA €/mq Val. minimo	VENDITA €/mq Val. massimo	Destinazione/Tipologia
O.M.I secondo sem. 2018	680	900	Abitazioni di tipo economico

Il valore normale, secondo le disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 è dato da:

$$V_N = V_{NU} S[mq]$$

dove  $V_{NU}$  rappresenta il valore normale unitario ed è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$V_{NU} = V_{OMI}^{min} + (V_{OMI}^{max} - V_{OMI}^{min}) \cdot K$$

$V_{OMI}^{min}$  e  $V_{OMI}^{max}$  indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in Euro/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato. Il coefficiente K rappresenta la media ponderata di due coefficienti  $K_1$ (superficie) e  $K_2$  (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = \frac{K_1 + 3K_2}{4}$$

I coefficienti  $K_1$  (taglio superficie) e  $K_2$  (livello di piano) si ottengono utilizzando la tabella di seguito riportata:

$K_1$ (superficie)		$K_2$ (livello piano)	
Fino a 45 mq	1	piano seminterrato	0
oltre 45 mq e fino a 70 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 70 mq e fino a 120 mq	0,5	piano primo	0,4
oltre 120 mq e fino a 150 mq	0,3	piano intermedio	0,5
oltre 150 mq	0,0	piano ultimo	0,8

Considerato  $K_1=0$  e  $K_2=0,5$  si trova  $K=0,375$  da cui segue il valore normale unitario da assumere nella stima:

$$V_{NU} = 762,50 \text{ €/mq}$$

Il valore di mercato, considerando il coefficiente correttivo relativo allo stato di conservazione, pertanto, è:



Centri di medie dimensioni	1,5 %	5,5 %	3,5 %
Centri di limitate dimensioni	2 %	6 %	4 %

Mentre per le spese annue si avranno i seguenti valori di riferimento:

AUTORI	FORTE/DE ROSSI			MICHIELI			REALFONZO		
<b>SPESE ANNUE</b> <i>Manutenzione ordinaria e straordinaria, servizi, sfitti ed inesigibilità, assicurazioni, ammortamenti e reintegrazioni, amministrazione, imposte, tasse, contributi.</i>	MIN	MAX	MEDIO	MIN	MAX	MEDIO	MIN	MAX	MEDIO
	12 %	28,5%	20,25%	26%	43%	35%	19%	31,25%	25%

Considerando le spese medie annue pari al 25% del reddito lordo annuo, un saggio di capitalizzazione pari al 3,5 %, si avrà, per la capitalizzazione del reddito annuo netto:

$$R_{mensile}^{lordo} = 3,10 \text{ €/mq} \times 223,82 \text{ mq} = 693,84 \text{ €/mese}$$

Il valore di mercato, considerando il coefficiente correttivo relativo allo stato di conservazione, pertanto, è:

$$V_m = \frac{R_{annuo}^{netto}}{r} = \frac{(1-0,25) \cdot 693,84 \text{ €/mese} \cdot 12 \text{ mesi}}{0,035} \times 0,8 = 142.732,80 \text{ €}$$

**VALORE DI MERCATO € 142.732,80**

**CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:**

Riepilogando qui sotto i risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari della zona:

**VALORE DI MERCATO 142.476,09 Euro**

- Valore risultante dalla stima per valori unitari degli immobili attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:



*Quesito X.*



La proprietà degli immobili risulta, come già detto, in capo ai sigg. [REDACTED]  
[REDACTED] Poiché entrambi i proprietari degli immobili risultano debitori nei confronti del creditore precedente, non si ritiene necessario valutare le singole quote.



5. TABELLA DI RIEPILOGO



<b>LOTTO</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Casa per civile abitazione con garage sita in via del Mirto, 19 – Belvedere di Siracusa</li> </ul>					
<p><i>Dati catastali:</i>                      Catasto Fabbricati di Siracusa foglio 23, part. 572, sub 2, p. T-1, Cat. A/3, vani 7,5;                      Catasto Fabbricati di Siracusa foglio 23, part. 572, sub 81, p. T, cons. mq 90.</p> <p><i>Descrizione sintetica dei beni:</i>                      Casa per civile abitazione con garage di superficie commerciale pari a 223,82 mq.</p> <p><i>Stato di possesso:</i>                      Gli immobili sono occupati dagli esecutati.</p> <p><i>Vincoli e oneri:</i></p> <p><b>TRASCRIZIONE CONTRO del 29/09/2014</b>                      Registro Particolare 10919 Registro Generale 15053                      Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3674/2014 del 18/09/2014                      ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.</p>					
<p><b>VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato)</b>                      al lordo degli oneri di regolarizzazione catastale</p> <p style="font-size: 1.2em;"><b>€ 140.000,00</b></p>					
<p><b>Oneri a detrarre</b></p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Regolarizzazione urb. e catastale</td> <td style="text-align: right;">€ 30.000,00</td> </tr> <tr> <td><b>TOTALE SPESE A DETRARRE</b></td> <td style="text-align: right;"><b>€ 30.000,00</b></td> </tr> </table>		Regolarizzazione urb. e catastale	€ 30.000,00	<b>TOTALE SPESE A DETRARRE</b>	<b>€ 30.000,00</b>
Regolarizzazione urb. e catastale	€ 30.000,00				
<b>TOTALE SPESE A DETRARRE</b>	<b>€ 30.000,00</b>				
<p><b>VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato)</b>                      al netto degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale</p> <p style="font-size: 1.2em;"><b>€ 110.000,00</b></p>					



Edizione del 2011 con il nuovo sistema di classificazione delle attività professionali - 1.700.000.000

