

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa Concita Cultrera Ufficio Esecuzioni immobiliari della Sezione Civile del tribunale di SIRACUSA.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Procedura N. 80/2024 R.G.Es.****Contro**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**PREMESSA**

La S.V. Ill.ma Giudice dott.ssa Concita Cultrera in data 9 maggio 2024 ha nominato il sottoscritto Arch. Giovanni Messina, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Siracusa al n. 726, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di Esecuzione immobiliare n° 80/2024 R.G.Es. pendente tra [REDACTED] e [REDACTED].

Il sottoscritto dopo aver ricevuto notifica dell'incarico in data 9 maggio 2024 accettava lo stesso tramite dichiarazione di accettazione incarico depositato telematicamente in cancelleria.

Dopo aver espletato le formalità di rito e formulati i quesiti, allo scrivente veniva comunicata la data di deposito della relazione di perizia fissata in 30 giorni prima dell'udienza stabilita il 23 ottobre 2024.

L'immobile oggetto di pignoramento, così come riportato negli atti di pignoramento immobiliare depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa, è di seguito riportato:

- 1) Appartamento posto al primo piano, interno 4, scala H, sito nel Comune di Siracusa, via Bulgaria n. 9, riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 32, particella 1389, sub 10, cat. A/4, classe 2, vani 5;

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 27 maggio 2024, alle ore 10:00 presso il bene immobile da periziare e nello specifico in via Bulgaria n. 9/H, nel comune di Siracusa. In fase di sopralluogo, accompagnato dal custode [REDACTED], il sottoscritto ha potuto effettuare l'accesso all'immobile, come da verbale di sopralluogo (*all.to A*), ha eseguito il rilievo metrico in foglio separato ed effettuato il rilievo fotografico (*all.to F*).

RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Previa esamina di tutti gli atti del procedimento, il sottoscritto ha quindi provveduto durante e dopo lo svolgimento delle operazioni peritali:

- a. all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento;
- b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, assumendo tali informazioni presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Siracusa;
- c. all'identificazione dei beni immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
- d. a verificare la proprietà dei beni in capo al debitore.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni su elencati si espone quanto segue:

1) Immobile sito nel comune di Siracusa, via Bulgaria n. 9/H, piano primo.

1.1 Identificazione e localizzazione del bene oggetto del pignoramento

Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo di uno stabile condominiale in un contesto urbano periferico, caratterizzato principalmente da edifici residenziali a più livelli, più precisamente all'interno di un complesso edificato dall'Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P.). L'area risulta essere dotata dei basilari servizi pubblici (acquedotto, fognatura, etc.).

Urbanisticamente l'immobile ricade nella zona "B2.1 – Aree sature di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nell'articolo 17 del capitolo IV delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale di Siracusa.

L'immobile risulta censito presso il Nuovo Catasto Edilizio ed Urbano della Provincia di Siracusa – Comune di Siracusa ed identificato dai seguenti riferimenti catastali (**all.to C**):

- foglio 32, particella 1389, sub 10, cat. A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale 90 mq, Totale escluse aree scoperte 88 mq, rendita € 198,84.

1.2 Descrizione complessiva del bene immobile

L'edificio che comprende l'appartamento oggetto di stima è situato all'interno di un complesso condominiale edificato dallo I.A.C.P. (**foto nn. 1-2 all.to F**). L'unità immobiliare è prospiciente la pubblica via (Bulgaria) sul lato nord e un'area condominiale sul lato sud.

L'edificio, la cui costruzione risale al 1965, si erge a tre elevazioni fuori terra, interamente destinate ad abitazione. Esso è stato realizzato con struttura in muratura portante. I solai di interpiano e di copertura sono realizzati in latero-cemento, tamponamenti verticali esterni in muratura, partizioni interne in laterizi forati. L'immobile non è dotato di ascensore, ad oggi si presenta rifinito con materiali di media scelta commerciale ed in buono stato di conservazione.

Al primo piano del predetto stabile condominiale si trova l'unità immobiliare oggetto di perizia di stima. Essa confina a nord con la via Bulgaria, a sud con un'area condominiale, ad est in parte con la scala condominiale e in parte con un'altra proprietà, a ovest con un'altra proprietà.

L'appartamento si sviluppa per una superficie lorda (esclusi balconi) di 88,66 mq ed una superficie netta (esclusi muri esterni, partizioni interne e balconi) di 69,90 mq, si presenta così come di seguito descritto: un vano d'ingresso-corridoio, una cucina, un soggiorno, due camere da letto, un bagno (**foto nn. 3-8 all.to F**); inoltre sono presenti due balconi, uno sul lato nord e l'altro sul lato sud. L'altezza netta interna è pari a 3,00 m.

Si sono riscontrate, in fase di sopralluogo e di rilievo, variazioni tra lo stato attuale e quello riportato sulla planimetria catastale di primo impianto risalente al 22 febbraio 1965 depositata dall'Istituto Autonomo Case Popolari (**all.to C**). Tali variazioni sono evidenziate nel successivo paragrafo 1.5.

L'unità immobiliare, così come rappresentata nel rilievo dello stato di fatto (**all.to B**), sviluppa le seguenti superfici:

Ambienti	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Ingresso-corridoio	mq	7,86	6,37

Cucina	mq	16,81	12,96
Soggiorno	mq	19,36	15,66
Camera 1	mq	19,57	15,16
Camera 2	mq	18,35	14,59
Bagno	mq	6,71	5,16
TOTALE SUPERFICIE	mq	88,66	69,90

I balconi saranno conteggiati nella misura del 30% (*)

Ambienti	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Balcone 1	mq	3,12 (*)	3,12 (*)
Balcone 2	mq	1,60 (*)	1,60 (*)
TOTALE SUPERFICIE	mq	4,72	4,72

L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione ed è rifinito con intonaco e tinteggiato prevalentemente di colore bianco, rosa e azzurro. La pavimentazione è in ceramica su tutta la superficie dell'immobile. Il bagno ha un rivestimento e una pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore azzurro a qualità ed è dotato di sanitari e rubinetteria di media fattura.

Le porte interne sono in legno su tutti gli ambienti. Gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo e dotati di avvolgibili in plastica. I balconi risultano pavimentati con piastrelle in ceramica.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sotto traccia. E' presente un impianto per la produzione di acqua calda sanitaria con sistema a caldaia tradizionale installata sul balcone 2 adiacente il vano cucina. Sono presenti tre pompe di calore per il raffrescamento estivo e riscaldamento invernale, situate nelle camere da letto e nel soggiorno. L'impianto elettrico risulta rinnovato e adeguato alle vigenti norme.

1.3 Individuazione dello stato di possesso del bene immobile

L'immobile oggetto di stima risulta essere in possesso [REDACTED]. Non si registra la presenza di alcun contratto di locazione. Allo stato attuale l'immobile risulta abitato dalla sig.ra [REDACTED] e dalla sua famiglia. Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile del 18/03/2024*) redatta dal [REDACTED] Notaio in Perugia si è accertato che il bene immobile è pervenuto [REDACTED] per atto di Compravendita del 03/03/2010 ricevuto dal Notaio [REDACTED] da Siracusa, trascritto il 18/03/2010 al n. 4514 rep. 30314/20818, da [REDACTED].

L'immobile era pervenuto al [REDACTED] in virtù di atto notarile di compravendita del 04/02/1997 ricevuto dal Notaio [REDACTED] da Siracusa, trascritto il 06/03/1997 al n. 2814 rep. 16171, dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Siracusa.

1.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sulla scorta della documentazione in atti (sempre con riferimento alla certificazione notarile succitata) si riportano in ordine cronologico tutte le formalità pregiudizievoli gravanti sul cespite periziando.

- IPOTECA VOLONTARIA N.1866 del 18/03/2010 favore:
contro-, [REDACTED] nata ad [REDACTED] per Euro 210.000,00 di cui Euro 105.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 35 anni, come da atto notarile pubblico [REDACTED], Notaio in Siracusa, del 03/03/2010 rep. 30315/20819;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 3767 del 07/03/2024, favore:
[REDACTED]
contro: [REDACTED] nata ad [REDACTED] Pubblico
Ufficiale: UNEP C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA, in data 13/02/2024 rep. 791.

1.4.1. Stato condominiale dell'immobile

Al fine di reperire informazioni riguardo la presenza o meno di un condominio, il sottoscritto ha potuto constatare che ad oggi non è costituito alcun condominio. Il sottoscritto ha contattato la [REDACTED], il quale ha ribadito che ad oggi non esiste un condominio, seppur in passato vi era un amministratore. Per tale motivo le bollette dell'energia elettrica relative al corpo scala vengono suddivise tra i vari abitanti (n. 6 unità) del fabbricato.

1.5 Pratiche edilizie e regolarità del bene sotto il profilo urbanistico

In base alle ricerche effettuate si è accertato quanto segue:

- a) In data 10/07/2024 il sottoscritto ha avanzato istanza all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Siracusa, al fine di verificare l'esistenza di licenza, concessione edilizia e certificato di abitabilità/agibilità relativi al complesso immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di perizia.

Successivamente l'ufficio ha risposto con una nota (**all.to D**) dove viene indicato l'intervento edilizio di complessivi 66 alloggi finanziati con i fondi della legge 26/10/1960, n 1327, in base al progetto redatto in data 20/04/1961 e approvato dal Provveditorato Regionale ai LL.PP. con decreto n. 33267 del 03/10/1961. Non è stato fornito alcun riferimento circa l'esistenza di un certificato di abitabilità/agibilità.

Come già descritto in precedenza, dal confronto fra l'attuale stato dei luoghi e quello riportato sulla planimetria catastale di primo impianto risalente al 22 febbraio 1965 che presumibilmente è la stessa planimetria relativa al progetto redatto in data 20/04/1961 e approvato dal Provveditorato Regionale ai LL.PP. con decreto n. 33267 del 03/10/1961, si sono accertate delle difformità. Nello specifico esse riguardano:

- Modifiche apportate alla distribuzione dei vani interni all'unità abitativa;
- La chiusura parziale del balcone 2 e conseguente aumento della superficie lorda dell'unità immobiliare di 2,54 mq.

Le modifiche interne possono essere regolarizzate attraverso una CILA in sanatoria, con pagamento di sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 Euro ai sensi dall'art. 3 comma 5 della L.R. 16/2016. La chiusura parziale del balcone 2 non può essere regolarizzata, per cui quindi dovrà essere ristabilito l'originario assetto planimetrico come da progetto redatto in data 20/04/1961 e approvato dal Provveditorato Regionale ai LL.PP. con decreto n. 33267 del 03/10/1961.

Avendo accertato la mancanza di un attestato di prestazione energetica (APE) in corso di validità per l'unità immobiliare in oggetto, lo scrivente si è adoperato per la redazione dello stesso e il relativo caricamento nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana (**all.to G**).

1.6 Valutazione del bene

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per determinare il più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari degli immobili, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la

struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali e tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un unico livello. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di 88,66 mq. Il valore unitario di riferimento per immobili simili, si può assumere pari a €/mq 850,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie lorda unità immobiliare:

mq. 88,66	€/mq. 850,00 =	Euro	75.361,00
-----------	----------------	------	-----------

Superficie balconi:

Balcone 1	mq. 3,12	€/mq. 850 x 0,3	Euro	795,60
Balcone 2	mq. 1,60	€/mq. 850 x 0,3	Euro	408,00
Sommano:			Euro	1.203,60

Sommano complessivi:			
Euro 75.361 + 1.203,60 =		Euro	76.564,60
Arrotondando in cifra tonda		Euro	76.500,00

(Euro settantaseimilacinquecento/00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali e tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di mq. 69,90. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per abitazione civile si può assumere pari a €/mq x mese 3,80.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta unità immobiliare:

mq. 69,90	€/mq x mese 3,80 =	Euro	265,62
-----------	--------------------	------	--------

Superficie balconi:

Balcone 1	mq. 3,12	€/mq. 3,80 x 0,3	Euro	3,56
Balcone 2	mq. 1,60	€/mq. 3,80 x 0,3	Euro	1,82
Sommano:			Euro	5,38

Sommano complessivi: Euro 265,62 + 5,38 =	Euro	271,00
--	-------------	---------------

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (RI) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annue di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione, etc.), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $RI \times 0.9 = 271,00 \times 0.9 = 243,90 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $278,78 \times 12 = 2.926,80 \text{ €}$ (Reddito netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 2.926,80 / 0,038 = 77.021,05 \text{ €}$

Arrotondando in cifra tonda	Euro	77.000,00
-----------------------------	------	-----------

(Euro settantasettemila/00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€ 76.500,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€ 77.000,00
- Valore dell'immobile risultante dalla media	€ 76.750,00

(Euro settantaseimilasettecentocinquanta\00)

A tale prezzo, vanno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica per le modifiche apportate alla distribuzione dei vani interni, per la chiusura del balcone per le quali non è stata presentata alcuna pratica edilizia, per la realizzazione della muratura esterna nel vano cucina per ristabilire il corretto assetto

planimetrico originario e quelle per l'inserimento della planimetria catastale aggiornata, stimate in € 3.500,00, pertanto si ha:

Euro 76.750,00 – 3.500,00 =	Euro	73.250,00
-----------------------------	-------------	------------------

(Euro settantatremiladuecentocinquanta\00)

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi necessario.

La presente si compone di n. 9 facciate sin qui redatte.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

- A. Verbale di sopralluogo;
- B. Elaborati grafici;
- C. Documentazione catastale:
 - Visura storica;
 - Estratto di mappa;
 - Planimetria catastale.
- D. Documentazione urbanistica:
 - Richiesta Atti all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Siracusa;
 - Nota dell'Istituto Autonomo Case Popolari relativa all'intervento edilizio del complesso residenziale;
- E. Atto di compravendita dell'immobile;
- F. Documentazione fotografica;
- G. Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Siracusa lì, 3 agosto 2024

Il C.T.U.
(Arch. Giovanni Messina)