

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE FALLIMENTARE

Reg. Fallimentare n. 10/2022

G.D. Dott.ssa Nicoletta Rusconi

Procedura fallimentare a carico

n Liquidazione e

Curatore Fallimentare: Dott. Giuseppe Burgio

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

(Lotti n. 8 e 9 – Appartamento e autorimessa in Via Corinto n. 7)

Tecnico incaricato: Ing. SCARNATO FRANCESCO

INDICE

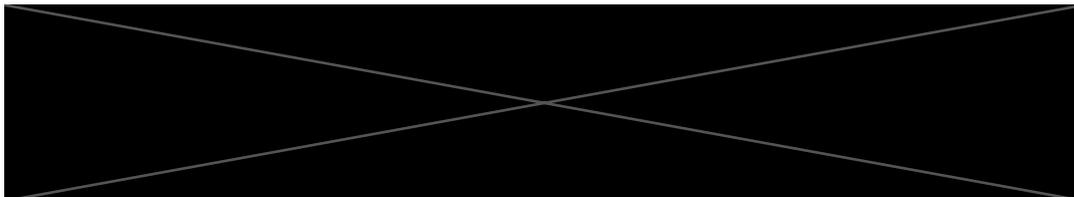
PREMESSA	1
1. Oggetto della stima – Lotti di vendita n. 8 e 9	1
2. Svolgimento dell’incarico	2
3. Formazione dei Lotti di Vendita	2
4. Lotto 8 - Appartamento sito in Siracusa nella Via Corinto n. 7 (piano 2°)	3
4.1 Descrizione del bene	4
4.2 Stato occupazionale dell’immobile	6
4.3 Atto di provenienza	6
4.4 Regolarità urbanistica del bene	7
4.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale	8
4.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	9
4.7 Situazione condominiale	11
4.8 Certificazione energetica	11
4.9 Stima dell’unità immobiliare	12
4.9.1 <i>Determinazione della superficie commerciale</i>	12
4.9.2 <i>Valore di mercato dell’unità immobiliare – metodo comparativo</i>	13
4.9.3 <i>Valore di mercato dell’unità immobiliare – metodo per capitalizzazione</i>	15
4.9.4 <i>Conclusioni</i>	16
5. Lotto 9 - Autorimessa sita in Siracusa nella Via Corinto n. 5/E (piano Terra)	16
5.1 Descrizione del bene	17
5.2 Stato occupazionale dell’immobile	18
5.3 Atto di provenienza	18
5.4 Regolarità urbanistica del bene	18
5.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale	20
5.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	20
5.7 Situazione condominiale	22
5.8 Certificazione energetica	23
5.9 Stima del lotto pignorato	23
5.9.1 <i>Determinazione della superficie commerciale</i>	24
5.9.2 <i>Valore di mercato dell’unità immobiliare – metodo comparativo</i>	24
5.9.3 <i>Valore di mercato dell’unità immobiliare – metodo per capitalizzazione</i>	25
5.9.4 <i>Conclusioni</i>	27

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE FALLIMENTARE

Reg. Fall. N. 10/2022

G.D. Dott.ssa Nicoletta Rusconi



Curatore Fallimentare: Dott. Giuseppe Burgio

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

(Lotti di vendita n. 8 e 9 – Appartamento e autorimessa in Via Corinto n. 7 e n.5)

PREMESSA

L'Ill.mo Giudice Delegato per le procedure fallimentari del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Nicoletta Rusconi, giusto provvedimento del 23/05/2023, ha nominato il sottoscritto Ing. Scarnato Francesco, libero professionista con studio tecnico in Siracusa nel Viale Scala Greca n. 242, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1760/A, quale esperto stimatore nel procedimento a carico di 



1. Oggetto della stima – Lotti di vendita n. 8 e 9

Costituiscono oggetto della presente stima un appartamento posto al secondo piano, incluso un posto auto scoperto di proprietà esclusiva e un'autorimessa, entrambi

facenti parte di una palazzina per civile abitazione ricadente in Siracusa nella Via Corinto n. 7 e che risultano così distinti in catasto:

- Abitazione di tipo signorile sita in Siracusa nella Via Corinto n. 7, piano 2° e posto auto scoperto, rispettivamente censiti al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 34, Particella n. 240, sub. 28, Categoria A/2 e al foglio di mappa n. 34, Particella n. 240, sub. 4;
- Autorimessa sita in Siracusa nella Via Corinto n. 5/e, piano Terra, censita al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 34, Particella n. 240, sub. 19, Categoria C/6.

2. Svolgimento dell'incarico

Su mandato del curatore fallimentare, il CTU ha preso contatti con il Sig. [REDACTED], parte cui è opposta la procedura fallimentare, il quale ha consentito l'accesso agli immobili da periziare mediante comunicazioni intercorse con la ex moglie [REDACTED] che ivi risiede con i figli.

Con comunicazione a mezzo pec del 17/01/2024 (allegato 2), il CTU informava il curatore fallimentare del prosieguo delle attività peritali per il giorno 18/01/2024, procedendo con il rilievo planimetrico e fotografico dei cespiti in questione e redigendo il verbale di sopralluogo (allegato 3).

3. Formazione dei Lotti di Vendita

Sulla scorta dei documenti in atti, della documentazione catastale ed urbanistica acquisita presso gli Uffici competenti, nonché in relazione allo stato dei luoghi visionato, lo scrivente ritiene di poter individuare **due lotti di vendita**, di seguito elencati, la cui numerazione è progressiva rispetto i lotti già individuati nelle precedenti relazioni di stima:

- **Lotto 8** – Appartamento, con posto auto scoperto, sito in Siracusa nella Via Corinto n. 7, piano secondo;

- **Lotto 9** – Autorimessa sita in Siracusa nella Via Corinto n. 5/e, piano terra.

Nei successivi paragrafi verrà fornita una dettagliata descrizione di ciascun lotto, nonché la stima del valore di mercato degli stessi.

4. Lotto 8 - Appartamento sito in Siracusa nella Via Corinto n. 7 (piano 2°)

Il bene facente parte del presente lotto di vendita è rappresentato da un appartamento posto al secondo piano di un edificio ricadente in Siracusa nella Via Corinto n. 7, viabilità posta alle spalle della Via Filisto, che collega la zona commerciale del Viale Tisia con l'area residenziale del Viale Tunisi.



Per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative al fabbricato in oggetto, verificabili con Google Earth.

LAT. 37,083844° - LON. 15,293546°

L'identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la verifica in situ della rispondenza delle mappe catastali con l'effettiva ubicazione dell'immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.

La documentazione relativa al suddetto bene è riportata nell'allegato 4.

4.1 Descrizione del bene

Il lotto in questione è rappresentato da un appartamento posto al secondo piano di un edificio residenziale di n. 5 piani fuori terra, ricadente in Siracusa nella Via Corinto n. 7, viabilità posta nelle vicinanze della Via Filisto.

Lo stabile nel quale si colloca l'unità immobiliare in questione è stato edificato all'inizio del 2000 e si sviluppa all'interno di un'area cortiliva interamente recintata, avente accesso dalla Via Corinto sia attraverso un cancello pedonale posto al civico n. 7 che da un cancello carrabile contraddistinto con il civico n. 7/A.

L'appartamento in oggetto, contraddistinto con l'int. n. 4, confina a nord con area cortiliva condominiale, a est con la Via Corinto, a sud con altro fabbricato, a ovest con vano scala e con proprietà della società C.M.T. srl (o aventi causa), ed è raggiungibile sia dal vano scala che dall'impianto ascensore condominiale.

L'appartamento in questione si compone di un'ampia zona giorno composta da un salone di m. 28,70 e di un locale cucina/pranzo di mq. 24,40.

La zona notte è separata dalla zona giorno da un corridoio di mq. 4,75, accessibile sia dal salone che dalla cucina/pranzo.

La zona notte, posta nell'ala est dell'immobile, si compone di due camere da letto, rispettivamente di mq. 16,00 e mq. 9,75, di un locale lavanderia di mq. 4,55 e di un bagno di mq. 5,35.

L'intero appartamento è dotato di un ampio balcone di mq. 42,00 che gira intorno l'intera proprietà, consentendo un'ampia vista sulle aree condominiali e sul fronte strada.

La tabella 1, di seguito riportata, riassume le superfici rilevate.

Tabella 1

Destinazione d'uso (Appartamento A)	Superficie (mq)	Destinazione d'uso (Appartamento B)	Superficie (mq)
Salone	28,70	Camera da letto	16,00
Cucina/Pranzo	24,40	Camera da letto	9,75
Corridoio	4,75	Bagno	5,45
Lavanderia	4,55	Balcone	42,00

Costituisce pertinenza dell'immobile in questione un posto auto scoperto, della superficie catastale di mq. 14,00 circa, posto all'ingresso dell'area cortiliva carrabile.

L'edificio presenta una struttura intelaiata con pilastri e travi in c.a., solai di interpiano realizzati in latero-cemento, mentre la copertura è del tipo piana.

I tramezzi sono eseguiti con forati da 8 cm, mentre il tamponamento è realizzato con blocchi di cemento pomice o in calcestruzzo cellulare dello spessore di 25 cm.

Gli ambienti, aventi altezza di 2,85 mt, sono intonacati con finitura effetto marmorizzato e pavimentati con elementi in ceramica.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera dotati di persiane.

L'alloggio è dotato di impianto idrico-fognario, elettrico e gas per la sola produzione di acqua calda e per cucinare; sono altresì presenti delle macchine termiche oggi non più funzionanti come dichiarato dagli occupanti.

La seguente tabella 2 riassume le caratteristiche del bene.

Tabella 2

Struttura portante	Struttura in cemento armato
Strutture orizzontali	Solai in latero-cemento
Tamponamenti/tramezzi	Tramezzi in forati/Tamponamenti in blocchi di cemento
Pavimenti	Ceramica
Infissi esterni/interni	Infissi interni in legno, infissi esterni in legno
Impianti	Idrico, fognario, elettrico e gas

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazioni e non si rilevano problemi legati a possibili infiltrazioni dall'esterno.

Si segnalano tuttavia una serie di lesioni nelle balaustre in calcestruzzo che delimitano esternamente la balconata, tali da richiedere degli interventi di manutenzione straordinaria.

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 4-1.

4.2 Stato occupazionale dell'immobile

Secondo quanto accertato nel corso del sopralluogo svolto, all'interno del bene risiede la Sig.ra [REDACTED], con i [REDACTED] avuti dalla relazione tra le parti, oggi maggiorenni, ma non autosufficienti economicamente. Secondo il documento prodotto dalla parte, assistita nel corso del sopralluogo dall'Avv. [REDACTED], con sentenza di separazione n. 412/2009 emessa dal Tribunale di Siracusa nei confronti degli ex coniugi [REDACTED], è stata assegnata la casa coniugale alla moglie e ai figli.

Come dimostrato al successivo paragrafo 4.6, la suddetta sentenza non risulta trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari e pertanto non risulta opponibile alla procedura fallimentare in corso.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 4-2.

4.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente, la proprietà del cespite è pervenuta al Sig. [REDACTED] per atto di vendita del 11/05/2007, in Notaio Annio De Luca di Siracusa, rep. 23690 – racc. 11459, trascritto in Siracusa il 24/05/2007 ai nn. 12898/8288, da potere della società C.M.T. srl con sede in Siracusa nella Via Damone n. 4.

Nella vendita è compresa la proprietà del posto auto scoperto di circa metri

quadrati 14, confinante con sub. 3, sub. 5 e area condominiale, nonché la comproprietà proporzionale della corte comune, dello spazio scoperto (aiuola distinta con il sub.3) e di tutte le parti comuni per legge, ad esclusione del terrazzo ubicato al quinto piano, di proprietà della parte venditrice (o aventi causa).

Si rimanda integralmente ai contenuti del rogito riportato nell'allegato 4-3 alla presente relazione.

4.4 Regolarità urbanistica del bene

Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Siracusa si è rilevato che l'immobile ricade nella zona omogenea B3.2 "Tessuto edificato denso" di cui all'art. 21 delle N.T.A.

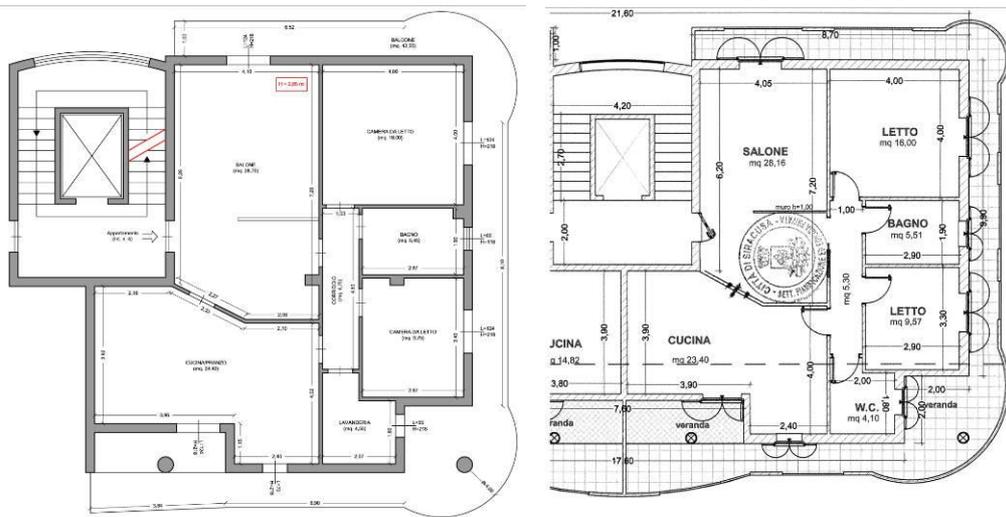
Al fine di verificare la regolarità urbanistica del bene, il CTU ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Siracusa, giusta istanza prot. 0165601 del 28/07/2023 inoltrata al Servizio Edilizia Privata (allegato 4-4).

Dalle indagini condotte presso l'archivio comunale, il consulente d'ufficio ha potuto accertare che:

- l'edificio è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 145/05 del 12/07/2005 (pratica edilizia n. 697/T) rilasciata alla ditta [REDACTED] e successivamente volturata alla società [REDACTED]
[REDACTED]
- Al titolo originario sono seguite le varianti approvate con concessione edilizia n. 230/06 del 16/11/2006 (Prat.Ed. 3558/S), con concessione 080/08 del 07/04/2008 (Prat. ed. 3747/S) e con autorizzazione 7483 del 24/03/2009 (Prat. ed. 4459/S), quest'ultima riguardante modifiche ai prospetti e alla distribuzione interna del piano terra;

- Il Comune di Siracusa ha, infine, rilasciato per l'intero stabile il certificato di agibilità n. 107/2009 del 17/06/2009.

Chiarito quanto sopra, in base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni peritali, si evidenzia che lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente coincide perfettamente con gli elaborati progettuali approvati dal Comune di Siracusa.



Stato di fatto rilevato

Planimetria progetto approvato

4.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale

Dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, l'immobile risulta così distinto al NCEU del Comune di Siracusa (allegato 4-5):

- Appartamento signorile ricadente al foglio di mappa n. 34, p.lla n. 240, sub. 28, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 115 mq (escluse aree scoperte 105 mq), Rendita catastale € 695,93, Piano 2, interno 4, proprietà per l'intero (1/1) ricadente in capo al Sig. 
- Posto auto scoperto ricadente al foglio di mappa n. 34, p.lla n. 240, sub. 4, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie catastale 14

mq, Rendita catastale €52,78, Piano Terra, proprietà per l'intero (1/1) ricadente in capo al Sig. [REDACTED];

Lo stato dei luoghi rilevato coincide esattamente con le planimetrie depositate in catasto, pertanto non è necessario procedere ad alcun aggiornamento.

4.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 05/02/2024, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 4-6).

Di seguito si riportano le formalità relative ai beni in questione.

Trascrizioni

- Trascrizione RG n. 22911 – RP n. 17735 del 30/11/2023 nascente da ordinanza di sequestro conservativo del 10/11/2023, rep. 1020/2023, emesso dal Tribunale di Catania in favore del fallimento della [REDACTED] contro [REDACTED], per l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni.

Iscrizioni

- Iscrizione RG n. 13805 – RP n. 1385 del 03/08/2012 per un capitale di € 700.000,00 oltre interessi e un montante di € 1.050.000,00, nascente da ipoteca volontaria per rogito del Notaio Dott. Annio De Luca del 02/08/2012, rep. 26885 – racc. 13604, in favore di [REDACTED] [REDACTED] per la l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni;
- Iscrizione RG n. 14703 – RP n. 1504 del 04/09/2012 per un capitale di € 700.000,00 oltre interessi e un montante di € 1.050.000,00, nascente da

ipoteca volontaria per rogito del Notaio Dott. Annio De Luca del 03/09/2012, rep. 26890 – racc. 13607, in favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni;

- Iscrizione RG n. 2221 – RP n. 195 del 07/02/2022 per un capitale di €553.394,41 oltre interessi e un montante di €860.000,00, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ragusa in data 22/01/2022, rep. 113/2022, in favore di [REDACTED] per l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni;

- Iscrizione RG n. 21924 – RP n. 2380 del 30/11/2022 per un capitale di €158.796,20 oltre interessi e un montante di €200.000,00, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 29/03/2022, rep. 378/2022 in favore di [REDACTED] per la l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni.

Le tabelle seguenti riassumono i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

Tabella 3

<i>Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NO
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
altri pesi o limitazioni d'uso	NO

Tabella 4

<i>Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio)	TRASCRIZIONE del 30/11/2023 RG 22911 – RP 17735 ISCRIZIONE del 30/11/2022 RG 21924 – RP 2380 ISCRIZIONE del 07/02/2022 RG 2221 – RP 195 ISCRIZIONE del 04/09/2012 RG 14703 – RP 1504

	ISCRIZIONE del 03/08/2012 RG 13805 – RP 1385
--	--

Tabella 5

<i>Altre informazioni per l'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	██████████ – Atto di vendita del 11/05/2007 rogato in Notaio Annio De Luca di Siracusa, rep. 23690 – racc. 11459, trascritto in Siracusa il 24/05/2007 ai nn. 12898/8288, da potere della della società C.M.T. srl in persone dell'Amministratore Unico.

4.7 Situazione condominiale

Al fine di verificare la situazione condominiale relativa al suddetto immobile, lo scrivente ha richiesto formale attestazione allo studio del Dott. ██████████ ██████████, amministratore p.t. del plesso condominiale in questione, giusta comunicazione a mezzo pec del 31/01/2024 (allegato 4-7).

Con comunicazione del 03/02/2024, l'Amministratore attestava che:

- La caratura millesimale dell'appartamento e del posto auto di proprietà esclusiva è pari a 113,534 millesimi;
- Le quote ordinarie insolute in capo all'immobile in questione, relative all'esercizio 2022 e 2023, sono pari ad €1.690,25;
- Le quote straordinarie insolute in capo all'immobile in questione, relative all'esercizio 2022 e 2023, sono pari ad €4.134,43;
- la quota ordinaria mensile riconducibile al bene in questione è pari ad €72,90;

L'Amministratore allegava al contempo il regolamento condominiale e le tabelle millesimali vigenti, alle quali integralmente si rimanda (Allegato 4-7).

4.8 Certificazione energetica

L'unità immobiliare in questione è soggetta alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE), così come previsto all'art. 6, comma I, e art. 3

comma II, lettera a) del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., ricadendo all'interno dell'elenco degli edifici di cui all'art. 3 del DPR n. 412 del 26/08/1993.

Non essendo stata rilasciata alcuna certificazione energetica, lo scrivente ha proceduto alla redazione di un nuovo attestato depositato in data 05/02/2024 presso il Sistema Informativo Ape Sicilia. La classe energetica dell'immobile è C con EP_{ghren} pari a 41,55 Kh/mq anno, come riportato nell'allegato 4-8.

4.9 Stima dell'unità immobiliare

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

A. Metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore ordinario del bene, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;

B. Metodo "analitico per capitalizzazione del reddito" basato sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risultano essere i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

4.9.1 Determinazione della superficie commerciale

La superficie vendibile è stata calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI 10750/2005.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie coperta e di quella scoperta; entrambe le superfici, che concorrono al valore

commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici opportunamente moltiplicate per coefficienti di ponderazione (o correttivi), determinati dal mercato.

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare è il seguente:

- muro esterno, superficie abitativa netta e pareti interne (100%);
- muri divisorii tra diverse proprietà (50%);
- balconi e terrazze scoperte (25%);

La seguente tabella 6 riporta il calcolo della superficie rilevata.

Tabella 6: Superficie Appartamento piano secondo (mq)

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	10,10	1,00	10,10
2) muro a confine con altre proprietà	1,40	0,50	0,70
2) superficie tramezzi	3,50	1,00	3,50
3) superficie abitativa	93,60	1,00	93,60
4) superficie balconi/terrazzi	42,00	0,25	10,50
Totale			118,40

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 118,40.

4.9.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato desunto mediante il metodo comparativo, che si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La prima fase del procedimento consiste nella determinazione del valore ordinario o valore medio unitario di riferimento, che viene successivamente modificato mediante un punteggio percentuale, funzione delle caratteristiche del bene,

ottenendo un valore medio corretto o effettivo.

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, rilevando un costo medio unitario di € 1.100,00 per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene, per come ampiamente descritto in precedenza, si è giunti al punteggio finale riportato nella precedente tabella 7.

Tabella 7

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (K1)		1,070
		punti
COMUNE DI	SIRACUSA	
TONO SOCIALE DELLA ZONA	Zona residenziale	1,00
SALUBRITA' DEL LUOGO	Centro abitato	1,00
PRESENZA DI VERDE	Presente	1,02
ACCESSIBILITA' E PARCHEGGI	Buona	1,02
VICINANZA STRUTTURE (SCUOLE, UFFICI...)	Tra 100 e 500m	1,03
CARATTERISTICHE INTRINSECHE E TECNOLOGICHE (K2)		1,030
		punti
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	Struttura in c.a.	1,00
ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO	Ovest/Est	0,97
ESPOSIZIONE DELL'EDIFICIO	su più lati	1,03
TIPOLOGIA STABILE	Civile	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	Buono	1,03
PROSPICIENZA	su strada	1,00
LIVELLO DEL PIANO (con ascensore)	secondo	1,00
DOTAZIONE DI BALCONI/TERRAZZE	Buona	1,02
LUMINOSITA'	Buona	1,02
STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI	conformi alla normativa	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE/RISCALDAMENTO	Senza	0,96
SITUAZIONE GIURIDICA (K3)		1,000
		punti
CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE	SI	1,00
SITUAZIONE LOCATIZIA/IMMOBILE OCCUPATO	NO	1,00

Punteggio finale (K1*K2*K3) = 1,102

Il suddetto punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €mq. 1.212,31.

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari ad **€143.537,50** come di seguito riportato:

$$1.212,31 \text{ €/mq} \times 118,40 \text{ mq} = \text{€143.537,50}$$

4.9.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione

Il procedimento di stima in argomento, si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Come nel caso della stima sintetica, anche per quella analitica, si procede ad una indagine di mercato al fine di determinare i più probabili valori da applicare, sia per il canone di locazione lordo, che per il saggio lordo di capitalizzazione, sempre in ipotesi di libero mercato e libera concorrenza.

Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, si è rilevato un canone di locazione medio pari ad €600,00.

Essendo noto il canone mensile, si determina dapprima il reddito lordo annuo (RI), e successivamente il reddito netto annuo (Rn), sottraendo dal reddito lordo (RI) le spese desunte sia da indagini in loco, che facendo riferimento alla letteratura tecnica.

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione medio (pari al 3,500% per immobili residenziali), ottenuto dalle valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 3,40%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 148.235,29, come riportato nella seguente tabella 8.

Tabella 8

<i>Canone mensile lordo</i>	€600,00
<i>Reddito annuo</i>	€7.200,00
<i>Spese annue</i>	30%
<i>Reddito netto annuo</i>	€5.040,00
<i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i>	3,40%
Totale	€148.235,29

4.9.4 Conclusioni

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per eccesso è stimabile in € **146.000,00**, come riportato in tabella 9.

Tabella 9

<i>Procedimento sintetico</i>	€143.537,50
<i>Procedimento analitico</i>	€148.235,29
VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO	€145.886,40

A tale importo va aggiunto il valore del posto auto scoperto di proprietà esclusiva, valutabile a corpo in € **3.000,00**, portando il valore finale del lotto in questione a complessivi € **149.000,00** = (€146.000,00 + €3.000,00).

VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO n. 8 = €149.000,00

5. Lotto 9 - Autorimessa sita in Siracusa nella Via Corinto n. 5/E (piano Terra)

Il cespite facente parte del presente lotto di vendita è rappresentato da un'autorimessa posta al piano terra di un edificio ricadente in Siracusa nella Via Corinto n. 7, viabilità posta alle spalle della Via Filisto, che collega la zona commerciale del Viale Tisia con l'area residenziale del Viale Tunisi.

Per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative al fabbricato in oggetto, verificabili con Google Earth.

LAT. 37,083844° - LON. 15,293546°

L'identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la

verifica in situ della rispondenza delle mappe catastali con l'effettiva ubicazione dell'immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.



La documentazione relativa al suddetto bene è riportata nell'allegato 5.

5.1 Descrizione del bene

Il lotto in questione è rappresentato da un'autorimessa posta al piano terra di un edificio residenziale di n. 5 piani fuori terra, ricadente in Siracusa nella Via Corinto n. 7, viabilità posta nelle vicinanze della Via Filisto.

Lo stabile nel quale si colloca l'unità immobiliare in questione è stato edificato all'inizio del 2000 e si sviluppa all'interno di un'area cortiliva interamente recintata, avente accesso dalla Via Corinto sia attraverso un cancello pedonale posto al civico n. 7 che da un cancello carrabile contraddistinto con il civico n. 7/A.

L'autorimessa in questione presenta un accesso indipendente su strada individuato con il civico n. 5/e della Via Corinto.

Il bene ha una superficie netta di 18,60 mq e confina ad ovest con proprietà Gugliemino, a nord con androne scala, ad est con corte comune e a sud con la Via Corinto.

L'edificio presenta una struttura intelaiata con pilastri e travi in c.a., solai di interpiano realizzati in latero-cemento, mentre la copertura è del tipo piana.

I tramezzi sono eseguiti con forati da 8 cm, mentre il tamponamento è realizzato con blocchi di cemento pomice o in calcestruzzo cellulare dello spessore di 25 cm.

L'altezza netta interna del locale è di 3,10 ml e risulta pavimentato, intonacato e tinteggiato, nonchè dotato di impianto elettrico ed idrico.

La saracinesca è inoltre dotata di sistema di motorizzazione elettrica.

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 5-1.

5.2 Stato occupazionale dell'immobile

Alla data del sopralluogo svolto, il cespite risulta occupato dai soli beni mobili di proprietà della Sig.ra [REDACTED] e dei suoi figli, che utilizzano l'autorimessa in via esclusiva.

5.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente, la proprietà del cespite è pervenuta al Sig. [REDACTED] per atto di vendita del 11/05/2007, in Notaio Annio De Luca di Siracusa, rep. 23690 – racc. 11459, trascritto in Siracusa il 24/05/2007 ai nn. 12898/8288, da potere della società

[REDACTED]

Si rimanda integralmente ai contenuti del rogito riportato nell'allegato 5-2 alla presente relazione.

5.4 Regolarità urbanistica del bene

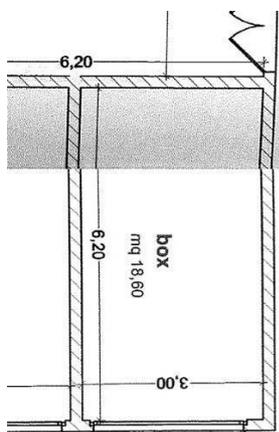
Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Siracusa si è rilevato che

l'immobile ricade nella zona omogenea B3.2 "Tessuto edificato denso" di cui all'art. 21 delle N.T.A.

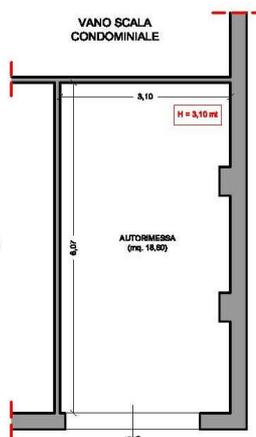
Al fine di verificare la regolarità urbanistica del bene, il CTU ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Siracusa, giusta istanza prot. 0165601 del 28/07/2023 inoltrata al Servizio Edilizia Privata (allegato 5-3).

Dalle indagini condotte presso l'archivio comunale, il consulente d'ufficio ha potuto accertare che:

- l'edificio è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 145/05 del 12/07/2005 (pratica edilizia n. 697/T) rilasciata alla ditta [REDACTED] e successivamente volturata alla società [REDACTED]
- Al titolo originario sono seguite le varianti approvate con concessione edilizia n. 230/06 del 16/11/2006 (Prat.Ed. 3558/S), con concessione 080/08 del 07/04/2008 (Prat. ed. 3747/S) e con autorizzazione 7483 del 24/03/2009 (Prat. ed. 4459/S), quest'ultima riguardante modifiche ai prospetti e alla distribuzione interna del piano terra;
- Il Comune di Siracusa ha, infine, rilasciato per l'intero stabile il certificato di agibilità n. 107/2009 del 17/06/2009.



Planimetria progetto approvato



Stato di fatto rilevato

Chiarito quanto sopra, in base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni peritali, si evidenzia che lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente coincide perfettamente con gli elaborati progettuali approvati dal Comune di Siracusa.

5.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale

Dalle indagini compiute presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, il cespite risulta così distinto al NCEU del Comune di Siracusa (allegato 5-4):

- Autorimessa ricadente al foglio di mappa n. 34, p.lla n. 240, sub. 19, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 19 mq, Superficie catastale 21 mq, Rendita catastale € 114,81, Piano Terra, proprietà per l’intero (1/1) ricadente in capo al Sig. [REDACTED].

Lo stato dei luoghi rilevato coincide esattamente con la planimetria depositata in catasto, pertanto non è necessario procedere ad alcun aggiornamento.

5.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 05/02/2024, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 5-5).

Si riportano di seguito le formalità in capo al bene in questione.

Trascrizioni

- Trascrizione RG n. 22911 – RP n. 17735 del 30/11/2023 nascente da ordinanza di sequestro conservativo del 10/11/2023, rep. 1020/2023, emesso dal Tribunale di Catania in favore del fallimento della [REDACTED] contro [REDACTED], per l’intera quota (1/1) in regime di

separazione dei beni.

Iscrizioni

- Iscrizione RG n. 13805 – RP n. 1385 del 03/08/2012 per un capitale di € 700.000,00 oltre interessi e un montante di € 1.050.000,00, nascente da ipoteca volontaria per rogito del Notaio Dott. Annio De Luca del 02/08/2012, rep. 26885 – racc. 13604, in favore di [REDACTED] [REDACTED] per la l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni;
- Iscrizione RG n. 14703 – RP n. 1504 del 04/09/2012 per un capitale di € 700.000,00 oltre interessi e un montante di € 1.050.000,00, nascente da ipoteca volontaria per rogito del Notaio Dott. Annio De Luca del 03/09/2012, rep. 26890 – racc. 13607, in favore di [REDACTED] [REDACTED] per la l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni;
- Iscrizione RG n. 2221 – RP n. 195 del 07/02/2022 per un capitale di €553.394,41 oltre interessi e un montante di €860.000,00, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ragusa in data 22/01/2022, rep. 113/2022, in favore di [REDACTED] [REDACTED] per l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni;
- Iscrizione RG n. 21924 – RP n. 2380 del 30/11/2022 per un capitale di €158.796,20 oltre interessi e un montante di €200.000,00, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 29/03/2022, rep. 378/2022 in favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] per la l'intera

quota (1/1) in regime di separazione dei beni.

Le tabelle seguenti riassumono i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

Tabella 10

<i>Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NO
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
altri pesi o limitazioni d'uso	NO

Tabella 11

<i>Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio)	TRASCRIZIONE del 30/11/2023 RG 22911 – RP 17735 ISCRIZIONE del 30/11/2022 RG 21924 – RP 2380 ISCRIZIONE del 07/02/2022 RG 2221 – RP 195 ISCRIZIONE del 04/09/2012 RG 14703 – RP 1504 ISCRIZIONE del 03/08/2012 RG 13805 – RP 1385

Tabella 12

<i>Altre informazioni per l'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	██████████ – Atto di vendita del 11/05/2007 rogato in Notaio Anno De Luca di Siracusa, rep. 23690 – racc. 11459, trascritto in Siracusa il 24/05/2007 ai nn. 12898/8288, da potere della della società ██████████ in persone dell'Amministratore Unico.

5.7 Situazione condominiale

Al fine di verificare la situazione condominiale relativa al suddetto immobile, lo scrivente ha richiesto formale attestazione allo studio del Dott. ██████████ ██████████, amministratore p.t. del plesso condominiale in questione, giusta comunicazione a mezzo mail del 31/01/2024 (allegato 5-6).

Con mail del 03/02/2024, l'Amministratore attestava che:

- La caratura millesimale dell'autorimessa è pari a 7,04 millesimi;
- Le quote ordinarie insolute in capo all'immobile in questione, relative all'esercizio 2022 e 2023, sono pari ad €330,83;

- Le quote straordinarie insolute in capo all'immobile in questione, relative all'esercizio 2022 e 2023, sono pari ad €40,19;

- la quota ordinaria mensile riconducibile al bene in questione è pari ad €1,61;

L'Amministratore allegava al contempo il regolamento condominiale e le tabelle millesimali vigenti, alle quali si rimanda (Allegato 5-6).

5.8 Certificazione energetica

L'unità immobiliare in questione non è soggetta alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE), così come previsto all'art. 6 comma I e art. 3 comma II, lettera a) del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., non ricadendo all'interno dell'elenco degli edifici di cui all'art. 3 del DPR n. 412 del 26/08/1993.

5.9 Stima del lotto pignorato

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

A. Metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore ordinario del bene, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;

B. Metodo "analitico per capitalizzazione del reddito" basato sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risultano essere i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

5.9.1 Determinazione della superficie commerciale

La superficie vendibile è stata calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI 10750/2005.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie coperta e di quella scoperta; entrambe le superfici, che concorrono al valore commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici opportunamente moltiplicate per coefficienti di ponderazione (o correttivi), determinati dal mercato.

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare è il seguente:

- muro esterno, superficie abitativa netta e pareti interne (100%);
- muri divisorii tra diverse proprietà (50%).

La seguente tabella 13 riporta il calcolo della superficie rilevata.

Tabella 13: Superficie Autorimessa a piano terra (mq)

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	3,00	1,00	3,00
2) muro a confine con altre prop.	1,00	0,50	0,50
3) superficie netta	18,60	1,00	18,60
Totale			22,10

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 22,10.

5.9.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato desunto mediante il metodo comparativo, che si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La prima fase del procedimento consiste nella determinazione del valore ordinario o valore medio unitario di riferimento, che viene successivamente modificato mediante un punteggio percentuale, funzione delle caratteristiche del bene, ottenendo un valore medio corretto o effettivo.

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, rilevando un costo medio unitario di €/mq 700,00 per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene si è giunto al punteggio finale di seguito riportato (tabella 14).

Tabella 14

Caratteristiche	Punteggio
Estrinseche	1,07
Intrinseche e tecnologiche	1,03
Situazione giuridica e urbanistica	1,00

Punteggio finale (K1*K2*K3) = 1,102

Il suddetto punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €/mq. 771,40.

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari ad **€17.047,94**, come di seguito riportato:

$$771,40 \text{ €/mq} \times 22,10 \text{ mq} = \text{€17.047,94}$$

5.9.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione

Il procedimento di stima in argomento, si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Come nel caso della stima sintetica,

anche per quella analitica, si procede ad una indagine di mercato al fine di determinare i più probabili valori da applicare, sia per il canone di locazione lordo, che per il saggio lordo di capitalizzazione, sempre in ipotesi di libero mercato e libera concorrenza.

Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, si è rilevato un canone di locazione medio pari ad €75,00.

Essendo noto il canone mensile, si determina dapprima il reddito lordo annuo (RI), e successivamente il reddito netto annuo (Rn), sottraendo dal reddito lordo (RI) le spese desunte sia da indagini in loco, che facendo riferimento alla letteratura tecnica.

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione medio (pari al 3,50% per immobili residenziali), ottenuto dalle valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 3,40%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 18.529,41, come riportato nella seguente tabella 15.

Tabella 15

<i>Canone mensile lordo</i>	€75,00
<i>Reddito annuo</i>	€900,00
<i>Spese annue</i>	30%
<i>Reddito netto annuo</i>	€630,00
<i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i>	3,40%
<i>Totale</i>	€18.529,41

5.9.4 Conclusioni

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per eccesso è stimabile in € **18.000,00**, come desumibile dalla seguente tabella 16.

Tabella 16

Procedimento sintetico	€17.047,94
Procedimento analitico	€18.529,41
VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO	€17.788,68

VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO n. 9 = €18.000,00

Lo scrivente ringrazia il Giudice Delegato per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Con osservanza.

Siracusa, lì 05/02/2024

Il tecnico incaricato
Ing. Scarnato Francesco



Elenco Allegati:

- Allegato 1: Provvedimento di nomina dell'esperto stimatore;
- Allegato 2: Comunicazioni alle parti;
- Allegato 3: Verbale di sopralluogo;
- Allegato 4: Documentazione relativa al lotto n. 8 di vendita;
- Allegato 5: Documentazione relativa al lotto n. 9 di vendita.