

TRIBUNALE DI SIRACUSA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N.361/2010 R.G.E.

PROMOSSO DA: MAUI SPV SRL

NEI CONFRONTI DI: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT.SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

**IL C.T.U
DOTT. ING. VANESSA PARISI**



1. PREMESSA

Con provvedimento del 16/09/2022 il Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio Romeo, nominava la sottoscritta Dott. Ing. Vanessa Parisi, libera professionista iscritta all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1454 - Sez. A, quale esperto per la stima dei beni pignorati nell'ambito della procedura esecutiva iscritta al n. 361/2010 R.G.E.I. del Tribunale di Siracusa, promossa da MAUI SPV SRL nei confronti di [REDACTED]

La sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento mediante deposito telematico della relativa dichiarazione in data 20/09/2022 e, previa comunicazione formale delle parti, effettuava le operazioni peritali in data 20/01/2023, dopo il pagamento dell'acconto avvenuto soltanto in data 20/12/2022 (all.1).

Controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c versata in atti, ed operati tutti gli accertamenti ritenuti necessari a definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, la sottoscritta ritiene ora di potere esporre quanto segue.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Dalla documentazione in atti è possibile rilevare che il pignoramento emesso dal Tribunale di Siracusa il 10/09/2010, trascritto in data 01/10/2010 ai nn. 21280/14665 grava sulla piena proprietà dei seguenti immobili:

- *autorimessa in Rosolini via Dei Garofani, fg.40 p.lla 210 sub 2 p.t. mq 64;*
- *abitazione di tipo popolare in Rosolini via Dei Garofani al fg.40 p.lla 210 sub 3, piano 1-2 vani 3,5.*

Al riguardo occorre evidenziare che:

- con variazione del 25/07/2013, pratica n. SR0078555, in atti dal 25/07/2013, è stata soppressa la p.lla 210 sub 3 ed è stata costituita la p.lla 536 sub 3 (all.3);
- con variazione del 25/07/2013, pratica n. SR0078555, in atti dal 25/07/2013, è stata soppressa la p.lla 210 sub 2 ed è stata costituita la p.lla 536 sub 2 (all.4);
- con variazione del 02/01/2019, pratica n. SR0000156, in atti dal 3/01/2019, è stata soppressa la p.lla 536 sub 2. La soppressione ha costituito il sub 4, C/6 di 54 mq e il sub5, C1 di 27 mq (all.5).

A seguito delle suddette variazioni gli immobili oggetto di stima sono da ritenersi i seguenti:

- a) appartamento ad uso civile, sito in Rosolini, via dei Garofani, p.1-2, in catasto al fg.40 p.lla 536, sub 3, cat. A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani;
- b) garage in Rosolini, via da denominare, in catasto al fg. 40 p.lla 536 sub 4, consistenza



46 mq, superficie totale 54 mq;

c) negozio in Rosolini, via dei Garofani snc, in catasto al fg.40, p.lla 536 sub 5, consistenza 24 mq, superficie totale 27 mq.

Si tratti di tre unità che sebbene siano catastalmente distinte di fatto sono tra loro comunicanti, pertanto, ai fini della vendita, le stesse verranno riunite in un unico lotto.

3. STIMA

3.1 Descrizione sintetica

Si tratta di un fabbricato indipendente, articolato su tre livelli fuori terra, costituito complessivamente da un garage, un negozio e da un appartamento, ricadente in zona periferica sud del Comune di Rosolini, in via dei Garofani snc, angolo con via da denominare, caratterizzata da insediamenti a destinazione residenziale, coordinate G.P.S. - 36,485657 N, 14,565410 E (foto 1).

3.2 Confini e dati catastali

L'immobile confina a nord con via da denominare, ad est con via dei Garofani mentre a sud e ad ovest con proprietà di terzi.

È riportato al N.C.E.U. di Rosolini al foglio 40, particella 536:

- sub 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani (all.6)
- sub 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 46 mq (all.7)
- sub 5, categoria C/1, classe 3, consistenza 24 mq (all.8)

in testa alle ditte [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

L'attuale configurazione dell'immobile differisce da quanto riportato nelle relative planimetrie catastali (all.9→11) per una diversa distribuzione interna dei subalterni a piano terra conseguente a:

- mancata realizzazione della spalletta in muratura nel locale garage
- realizzazione della scala in c.a. di accesso al piano primo in posizione diversa da quella originariamente prevista;
- realizzazione di un locale ripostiglio all'interno del vano scala a piano terra;
- mancata realizzazione di un servizio igienico e relativo antibagno nel locale commerciale sub 5
- diversa distribuzione e maggiore consistenza dell'appartamento a piano primo;
- realizzazione di un vano lavanderia al piano terrazzo e copertura del vano scala in posizione diversa da quella originariamente prevista.

Le superiori difformità potranno essere regolarizzate mediante aggiornamento di n.4 planimetrie con un costo attendibilmente stimato in complessivi € 2.400,00 ad eccezione di parte dell'ampliamento del piano primo e del locale lavanderia a piano secondo che, per



ragioni connesse ad aspetti di natura urbanistica, dovranno essere rimossi.

3.3 Stato di possesso

Le unità in questione risultano nel possesso dei debitori.

3.4 Titoli di proprietà

L'intero edificio costituito dalle tre unità catastali in questione è pervenuto ai debitori [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, in forza dell'atto di compravendita stipulato dal notaio Dr. Filippo Morello in data 05/01/2000, registrato a Modica il 24/01/2000 al n.256, da potere di [redacted]

[redacted] (all.12).

3.5 Vincoli ed oneri giuridici

Dalla certificazione notarile in atti si rileva che le originarie p.lle dell'immobile (fg.40 p.lla 210 sub 2e sub 3) risultano gravate dalle seguenti formalità:

- iscrizione nn.11481/4141 del 19/04/2006 nascente da atto di mutuo del 11/04/2006 Not. Giovanni Battista a favore di Unicredit e contro [redacted]
- trascrizione nn.21280/14665 del 01/10/2010 nascente da atto di pignoramento del 10/09/2010 Tribunale di Siracusa a favore di Unicredit Consumer Financing Bank s.p.a. e contro [redacted]

3.6 Descrizione analitica

Oggetto della presente stima è rappresentato da un edificio indipendente, articolato complessivamente su tre livelli fuori terra. Di edificazione risalente agli inizi degli anni ottanta, presenta struttura portante del tipo intelaiata in c.a., solai di interpiano in latero cemento, copertura in parte piana, accessibile, e in parte a falda inclinata con struttura costituita da travi in legno, tavolato e tegole. Presenta prospetti esterni intonacati al rustico, privi dello strato di finitura, e balconi privi di ringhiere di protezione (foto 2-3-4).

È costituito dalle tre unità di seguito descritte aventi rispettivamente destinazione garage, commerciale e residenziale (all.13).

Sub 4

Si tratta di un locale destinato a garage ma allo stato utilizzato come deposito a servizio dell'attività di pompe funebri che si esercita nell'adiacente negozio sub 5. È dotato di accesso dall'esterno, da via da denominare (foto 4), ed è inoltre comunicante mediante due porte interne sia con l'adiacente negozio sia con l'adiacente vano scala dell'appartamento (foto 9). Ha una superficie lorda di circa 46 mq ed altezza utile interna di 3,35 mt. E' dotato di finiture del tutto analoghe a quelle dell'adiacente negozio, costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in ceramica, infisso di ingresso metallico, impianto elettrico sotto



traccia. Lo stato manutentivo è buono (foto 5-6).

Sub 5

Si tratta del locale commerciale, adibito all'esercizio dell'attività di pompe funebri, che occupa la porzione nord-est del piano terra dell'edificio, accessibile dalla via dei Garofani. È costituito da un unico ambiente dotato di servizio igienico, avente superficie lorda di circa 28 mq ed altezza utile interna di 3,35 m. Presenta finiture standard costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e rivestimento del bagno in ceramica, porte interne in legno tamburato, infisso esterno in alluminio preverniciato, impianti tecnologici, quali idrico elettrico e fognario, sottotraccia (foto 7-8). Detto locale è attualmente comunicante mediante porta in legno con il retrostante garage (sub 4), allo stato utilizzato come deposito a servizio dell'attività di pompe funebri. Lo stato manutentivo è buono.

Sub 3

Si tratta di un appartamento ad uso civile costituito al piano terra dall'androne scala e da un locale di sgombero aventi superficie lorda di 22 mq (foto 10-11-12), al piano primo da un soggiorno cucina, tre camere, disimpegno e bagno aventi superficie lorda di circa 88 mq (foto 13→18) oltre che da due balconi aventi superficie di 7,00 mq e 9,20 mq (foto 19-20). Al piano secondo, accessibile attraverso una scala prefabbricata in legno posta nel soggiorno, è infine costituito da un vano lavanderia avente superficie lorda di 21 mq ed altezza media di 2,60 m (foto 22-23) oltre che dal terrazzo di copertura (foto 24-25-26). Presenta finiture di qualità standard costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e rivestimento di bagno e cucina in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio preverniciato con vetri doppi e persiane esterne. È inoltre dotato di impianti tecnologici, quali idrico elettrico e fognario sotto traccia. Il locale di sgombero a piano terra risulta invece privo di finiture. Lo stato manutentivo appare discreto per via di fenomeni di muffa e condensa che interessano i soffitti delle camere (foto 15-17).

3.7 Situazione Urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Rosolini è stato possibile accertare che l'edificio in questione risulta originariamente edificato in assenza di titolo autorizzativo e successivamente regolarizzato con concessione edilizia in sanatoria n.37/92 del 25/09/1992 relativa alla costruzione di un fabbricato in via Dei Garofani in catasto al fg.40 p.la 210 (all.14). Risulta inoltre rilasciato il permesso di costruire n.159/2018 del 17/12/2018 relativo al cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale di parte del piano terra (all.15). Risulta infine depositata S.C.A. (Segnalazione Certificata per l'Agibilità) prot. n.402 del 7/01/2019 con cui si attesta l'agibilità parziale dell'immobile relativa al solo locale commerciale al piano terra (all.16).

L'attuale configurazione dell'immobile differisce da quanto riportato negli elaborati grafici



allegati ai suddetti titoli autorizzativi (cf. all.ti 13-14-15) per:

- mancata realizzazione di uno dei due w.c. previsti all'interno del locale commerciale;
- realizzazione della scala in c.a. di accesso al piano primo in posizione diversa da quella originariamente prevista;
- realizzazione di un locale di sgombero all'interno dell'androne;
- mancata realizzazione della spalletta in muratura all'interno del locale garage;
- diversa distribuzione interna e maggiore consistenza dell'appartamento a piano primo conseguente alla chiusura del terrazzo a livello originariamente esistente lungo il lato sud del fabbricato e all'annessione dell'originario vano scala, attualmente adibito a camera;
- arretramento del muro perimetrale nord del vano cucina;
- diversa sagoma e maggiore consistenza dei balconi rispetto a quelli originariamente esistenti;
- realizzazione di un vano lavanderia al piano terrazzo.

Le difformità relative alle modifiche interne del locale commerciale, del locale garage e dell'appartamento a piano primo potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art.14 L. R.16/2016 ad eccezione degli ampliamenti di superficie e di volume realizzati rispetto a quelli assentiti con concessione edilizia originaria in sanatoria n.37/92 che, essendo difformi rispetto allo strumento urbanistico vigente, dovranno essere rimossi.

Il mantenimento di tali difformità, essendo relative anche a parti strutturali dell'edificio quali balconi e scala in c.a., resta subordinato al rispetto della verifica sismica delle stesse. I costi di regolarizzazione urbanistica sono attendibilmente stimati in € 3.500,00 comprensivi di spese tecniche e oltre IVA mentre i costi per la demolizione degli ampliamenti fino al ripristino della superficie utile regolarmente assentita nei titoli autorizzativi, consistenti sostanzialmente nella demolizione del vano lavanderia a piano secondo, nel ripristino del muro originariamente previsto tra soggiorno e terrazzo a livello, completo di infisso per l'accesso al terrazzo e nel ripristino del vano scala originariamente esistente è attendibilmente stimato in € 18.000,00 da ritenersi al netto di IVA e comprensivo di oneri per il trasporto e conferimento a discarica.

La sottoscritta evidenzia infine che la S.C.A. relativa al locale commerciale risulta priva del certificato di idoneità statica o sismica, necessario per il rilascio dell'agibilità o l'attestazione della stessa così come specificato a pag.4 della C.E. in sanatoria del 25/09/1992 (v. all.), per cui a parere della sottoscritta l'intero edificio è da ritenersi privo di agibilità.

3.9 Certificazione energetica

Dalle visure effettuate presso il catasto energetico della Regione Sicilia è stato possibile



accertare che il locale commerciale risultava dotato di APE (all.17) mentre l'appartamento ne risultava privo per cui la sottoscritta ha provveduto alla redazione dello stesso e alla successiva registrazione al catasto energetico Regione Siciliana (all.18).

3.10 Stima

La stima sarà effettuata mediante l'applicazione di due metodi: uno di tipo sintetico comparativo, per valore commerciale, e uno di tipo analitico, per capitalizzazione del reddito.

Stima per valore commerciale

Il metodo di tipo sintetico comparativo consiste nel porre in comparazione più valori e più quotazioni immobiliari capaci di offrire nella loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possono caratterizzare il quartiere in oggetto. In tale tipo di stima occorre individuare il valore al mq dell'immobile in esame e moltiplicarlo per la sua superficie commerciale, costituita dalla somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali e delle superfici di pertinenza, quali balconi, terrazze, giardini.... moltiplicata con dei coefficienti correttivi.

Nel caso in questione la superficie convenzionale del negozio e del garage viene assunta pari alla superficie lorda, pari rispettivamente a 28 mq e 46 mq, mentre quella dell'appartamento è calcolata con riferimento alla superficie lorda coperta regolarmente assentita con esclusione di quella relativa all'ampliamento da demolire, come in dettaglio indicato:

$\text{mq } 22,00 \text{ (p.t.)} + \text{mq } 70,00 \text{ (p.1)} + \text{mq } (7,00+9,20) \times 0,25 \text{ (balconi)} = 96,00 \text{ (arr.)}$.

A seguito di un'indagine di mercato condotta presso operatori immobiliari del luogo (Remax Platinum, Morana Immobiliare, Gruppo Edicom Rete ed Imprese, Rizza Immobiliare) ed attraverso la consultazione di annunci pubblicati nei portali dedicati (Idealista, Subito Immobili), tenuto conto dell'ubicazione in zona periferica, della consistenza, dello stato manutentivo e dell'andamento del mercato per la valutazione dell'immobile in questione sono stati individuati i seguenti parametri unitari:

€/mq 700,00 (appartamento)

€/mq 450,00 (garage)

€/mq 1.000,00 (negozio)

I suddetti parametri trovano, inoltre, riscontro con i dati forniti dall'Agenzia del territorio nella sezione riguardante l'osservatorio sul mercato immobiliare (OMI) per le tipologie e per la zona in questione (all.19).

Il valore commerciale dell'immobile resta pertanto così individuato:

$\text{€/mq } 700,00 \times \text{mq } 96 = \text{€ } 67.200,00$

$\text{€/mq } 450,00 \times \text{mq } 46 = \text{€ } 20.700,00$



€/mq 1.000 x mq 28 = € 28.000,00

per un totale complessivo di 115.900,00

Stima per capitalizzazione del reddito

Il metodo, di tipo analitico, perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame. Ritenute coerenti le attuali destinazioni d'uso e considerati attendibili i seguenti redditi annui lordi

€ 3.600,00 per l'appartamento

€ 1.000,00 per il garage

€ 1.500,00 per il negozio

è possibile ottenere il reddito netto annuo detraendo a quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, determinati complessivamente nella misura del 40%. Il reddito netto è quindi pari a:

€ 3.600,00 x 0,60 = € 2.160,00 per l'appartamento

€ 1.000,00 x 0,60 = € 600,00 per il garage

€ 1.500,00 x 0,60 = € 900,00 per il negozio

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al tasso del 3,0% annuo, individuato in funzione delle caratteristiche specifiche degli immobili con un procedimento sintetico basato sulla determinazione di una scala di tassi vigenti per beni simili, fra i quali è stato prescelto quello applicabile al caso in esame. Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

€ 2.160,00 / 0,03 = € 72.000,00 (appartamento)

€ 600 / 0,03 = € 20.000,00

€ 900,00 / 0,03 = € 30.000,00

per un totale complessivo di € 122.000,00

Valore finale

Poiché dall'applicazione dei criteri sopra descritti scaturiscono più entità di valori omogenei, sarà lecito determinare la media fra i risultati ottenuti pervenendo alla identificazione di un valore venale quanto più possibile oggettivo:

€ (115.900,00 + 122.000,00) / 2 = € 118.950,00.

Al suddetto importo andranno detratti i costi di regolarizzazione catastale ed urbanistica complessivamente quantificati in € 23.900,00 per cui il valore residuo è da ritenersi pari a € 118.950,00 - € 23.900,00 = € 95.050,00. Il suddetto importo verrà infine ridotto del 5% per tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Il valore finale è pertanto pari a € 95.050,00 x 0,95 = € 90.300,00 (arr.)

Avendo espletato il mandato conferitole la sottoscritta rassegna la presente relazione



rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Siracusa, 3 marzo 2023

Il C.T.U. (Dott. Ing. Vanessa Parisi)



Allegati

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Visura catastale fg.40 p.lla 210 sub 3
4. Visura catastale fg.40 p.lle 210 sub 2
5. Visura catastale fg.40 p.lla 536 sub 2
6. Visura catastale fg.40 p.lla 536 sub 3
7. Visura catastale fg.40 p.lla 536 sub 4
8. Visura catastale fg.40 p.lla 536 sub 5
9. Planimetria catastale fg.40 p.lla 536 sub 3
10. Planimetria catastale fg.40 p.lla 536 sub 4
11. Planimetria catastale fg.40 p.lla 536 sub 5
12. Atto di compravendita del 5/01/2000
13. Rilievo stato di fatto
14. C.E. in sanatoria n.37/92
15. Permesso di costruire n.159/2018
16. S.C.A. prot. n. 402 del 7/01/2019
17. Visura catasto energetico sub 4
18. APE sub 3
19. Valori OMI
20. Ricevuta di trasmissione della relazione ai debitori

