

TRIBUNALE di SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.27/2017 R.G.

CREDITORE PROCEDENTE: BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc. Coop. p.a.
con gli avv.ti Giuseppe e Chiara

DEBITORE:

GIUDICE: dott.ssa Concita Cultrera

Relazione di
CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

STUDIO TECNICO
ARCH. MARCO MALLIA
VIALE EPIPOLI, 78 - SIRACUSA
TEL.: 3271686107
E-MAIL: MARCO.MALLIA@ARCHITETTIPPSR.IT
PEC: MARCO.MALLIA@ARCHIWORLDPEC.IT

Il C.T.U.
arch. Marco Mallia

(firmato digitalmente)



INDICE

1. PREMESSA.....	1
2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE.....	1
<u>L'IMMOBILE</u>	
2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.....	4
2.2. Stato di proprietà e possesso.....	5
2.3. Vincoli ed oneri giuridici.....	6
2.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.....	7
2.5. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	8
2.6. Valutazione del bene.....	9
2.6.1. Stima per metodo sintetico comparativo.....	10
2.6.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.....	10
2.6.3. Mediazione tra i valori ottenuti.....	11
3. CONCLUSIONI.....	11
4. ELENCO ALLEGATI.....	11



RELAZIONE DI STIMA

OGGETTO: procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.27/2017 R.G. del Tribunale di Siracusa, sezione Esecuzioni Immobiliari, promossa da BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc. Coop. p.a. nei confronti di 'r

1. PREMESSA

Il Giudice Onorario dott.ssa Concita Cultrera, con il Decreto di nomina del 03.06.2017 relativo al procedimento in oggetto, ha nominato C.T.U. il sottoscritto arch. Marco Mallia, con studio a Siracusa in Viale Epipoli n.78 ed iscritto al n.979 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, al fine di stimare il valore del seguente immobile (così come riportato nell'"Atto di pignoramento immobiliare" del 02.12.2016):

"Locale, con annesso terreno di pertinenza, sito in Siracusa Viale Ermocrate n. 111, ubicato al piano terra e primo, il tutto esteso metri quadrati 290 (duecentonovanta) circa, confinante con il detto viale, con proprietà Fiorito e con proprietà Di Grande Antonella e Corrado. Nel Catasto dei Fabbricati del comune di: Siracusa, foglio 56 particella 454 e 456 aggraffate, già particelle 229 sub. 4 e 229 sub. 5, categoria C/3, metri quadrati 290."

Il sottoscritto, in data 08.06.2017 e dinanzi al funzionario di cancelleria ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

Le operazioni peritali sono state svolte sui luoghi, previa comunicazione alle parti, il 22.09.2017 e l'01.12.2017 alle ore 9:00: l'accesso all'immobile è effettivamente avvenuto l'01.12.2017, al secondo tentativo (si veda l'allegato n.1 – Verbale delle operazioni peritali svolte sui luoghi). Oltre ciò, il sottoscritto C.T.U., sia preliminarmente che successivamente al predetto sopralluogo, si è altresì recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa e presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, ex Agenzia del Territorio, per l'esecuzione di accertamenti urbanistici e catastali (si legga il paragrafo 2.4.).

2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

L'immobile pignorato, tenuto conto delle caratteristiche morfologiche e



funzionali riscontrate sui luoghi, andrà a costituire un unico lotto di vendita, ovvero:

"Laboratorio per arti e mestieri sito a Siracusa (SR), Viale Ermocrate n.111, piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 56 p.lle 454 e 456, categoria C/3, classe 2, consistenza 290m², superficie catastale 324m², rendita 1.377,91€".



L'IMMOBILE:

LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

SIRACUSA

VIALE ERMOCRATE N.111, PIANO TERRA

FOGLIO 56 P.LLE 454 E 456



2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.

L'immobile oggetto di stima si trova nel territorio del Comune di Siracusa, in Viale Ermocrate n.111, e consiste in un laboratorio per arti e mestieri che:

- si sviluppa interamente al piano terra;
- è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 56 p.lle 454 e 456 (si veda l'allegato n.2 – Visura catastale storica dell'immobile);
- è ubicato ai margini dell'area urbana del Comune di Siracusa, pertanto facilmente raggiungibile dall'ingresso sud della città: è infatti sufficiente percorrere in direzione est la S.S. n.124 fino al congiungimento della stessa con la Via Necropoli del Fusco, per poi svoltare a destra verso la seconda rotatoria e nuovamente a destra (dopo appena pochi metri) per accedere alla ramificazione del Viale Ermocrate al cui civico n.111 è ubicato l'immobile in esame (si veda l'allegato n.3 – Planimetria della zona_1:4.000);
- ricade urbanisticamente nella Zona R2 (f) - "Aree di riqualificazione urbana", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nell'art.44 del Capitolo X delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa;
- si trova in una zona caratterizzata principalmente da terreni ineditati e capannoni ad uso commerciale o artigianale;
- insiste su un lotto di terreno di circa 350,00m² che ad est risulta prospiciente il Viale Ermocrate, mentre a nord, sud e ovest confina con altre proprietà;
- è interamente destinato a laboratorio per arti e mestieri e attualmente al suo interno si svolgono attività inerenti la lavorazione dei marmi.

Nel corso del sopralluogo si è accertato che l'immobile è di fatto composto da parti edificate in epoche diverse.

Il nucleo originario risale alla prima metà del '900 e consiste in due unità edilizie attigue realizzate in muratura portante di pietra rustica e coperture a unica e doppia falda costituite da travi in legno, tavolati e sovrastanti manti di tegole. I predetti locali erano accessibili attraversando l'area



scoperta di pertinenza, che in tempi più recenti è stata coperta e chiusa lateralmente tramite l'innalzamento del muro di cinta e l'installazione di strutture metalliche di supporto alle lastre di lamiera zincata e di termocopertura che fungono da tetto.

L'intero fabbricato, così come si presenta attualmente, si sviluppa per la superficie totale lorda di 350,00m² e netta di 313,85m²; risulta rifinito con materiali e manufatti di scarsa scelta commerciale (mancano gli intonaci interni e il pavimento) e in cattivo stato di conservazione generale; è dotato di impianto elettrico regolarmente allacciato alla relativa rete; non è dotato di impianto idrico (per la lavorazione dei marmi è attualmente impiegata una vasca di accumulo interna che viene riempita di volta in volta); non è dotato di impianto di scarico fognario.

In conclusione si fa presente che all'interno dell'ambiente principale (cioè quello ottenuto coprendo e chiudendo l'area di pertinenza), su un soppalco chiuso lateralmente con pannelli di termocopertura ed accessibile tramite scala in ferro zincato, è stato ricavato un piccolo vano adibito ad ufficio ed avente superficie lorda di 10,70m² e netta di 10,08m² (si veda l'allegato n.6 – Planimetria dell'immobile_stato di fatto_1:100 e l'allegato n.10 – Rilievo fotografico, Foto nn.2-6).

2.2. Stato di proprietà e possesso.

L'immobile pignorato, alla data del 27.03.2018, risulta essere proprietà esclusiva della società **ARUBAPEC S.P.A.** (si veda l'allegato n.9 – Ispezioni ipotecarie) che anche lo detiene e lo utilizza. Infatti la predetta società, in data 27.05.2011 e con rogito del Notaio Annio De Luca (numero di repertorio 26005/13251, trascritto il 30.05.2011 ai nn.10390/7446) ha acquistato l'immobile dal sig. **GIUSEPPE MESSINA**.

Al sig. **GIUSEPPE MESSINA** l'immobile pervenne in data 14.05.2003 con rogito del Notaio Concetta Messina, trascritto il 16.05.2003 (numero di repertorio 27976) ai nn.8730/6525, acquistando dal sig. **GIUSEPPE MESSINA**.

Il sig. **GIUSEPPE MESSINA** è nato il 17.09.1970,

Al sig. **GIUSEPPE MESSINA** l'immobile pervenne in data 21.02.2003 per successione, trascritta il 17.04.2004 (numero di repertorio 325/376) ai nn.8772/5986, in morte del sig. **GIUSEPPE MESSINA** (n. **10390/7446**),



in ragione di 1/1, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta in data 17.03.2017 ai nn.3598/2504. Risulta inoltre l'acquisto di legato derivante da atto per causa di morte del 27.01.2003, rogato dal Notaio Maria Fausta Costanza e trascritto il 31.01.2003 (numero di repertorio 36110) ai nn.2079/1675, a favore del sig.

Al sig. l'immobile pervenne in data 20.10.1997 per successione, trascritta il 20.04.2002 (numero di repertorio 35/357) ai nn.7052/5433, in morte del sig. (197), la cui accettazione tacita di eredità (numero di repertorio 76822) è stata trascritta in data 17.03.2017 ai nn.3597/2503.

Al sig. G. l'immobile pervenne in data 24.11.1951 con rogito del Notaio Gervasi, trascritto il 21.12.1951 ai nn.22558/20846, acquistando dalla "Cattedrale di Siracusa" (C.F.: 00799960158) "a titolo di dotazione canonica".

Si è infine accertato che l'immobile pignorato risulta intestato alla società anche presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) di Siracusa (si veda l'allegato n.2 – Visura catastale storica dell'immobile).

2.3. Vincoli ed oneri giuridici.

Dall'analisi delle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa è emerso che sull'immobile oggetto di stima, considerato il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (si veda l'allegato n.9 – Ispezioni ipotecarie):

- Ipoteca volontaria del 14.05.2003, numero di repertorio 27977, derivante da concessione a garanzia di mutuo, trascritta presso la Conservatoria del RR.II. di Siracusa il 16.05.2003 ai nn.8731/1210 a favore di "Banca Intesa S.p.A." (C.F.: 00799960158) e contro il sig. per l'importo totale di 110.000,00€ (centodiecimila/00€);
- Ipoteca volontaria del 27.05.2011, numero di repertorio 26006/13252, derivante da concessione a garanzia di mutuo, trascritta presso la Conservatoria del RR.II. di Siracusa il 30.05.2011 ai



nn.10391/1888 a favore di "Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. p.a." (C.F.: 00026870881) e contro la società ... A
S... in quanto ... per l'importo totale di
112.500,00€ (centododicimilacinquecento/00€);

- Pignoramento del 31.12.2016, numero di repertorio 4639/2016, trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Siracusa il 26.01.2017 ai nn.1092/743 a favore di "Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. p.a." e contro la soci

La documentazione ipotecaria e catastale allegata agli atti è completa.

2.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa è emerso che per l'immobile oggetto di stima è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n.228/09-2 a nome ... Il sottoscritto C.T.U., in data 03.05.2018 e con protocollo n.0071971, ha dunque presentato un'istanza di accesso agli atti amministrativi al fine di visionare, verificare ed estrarre eventuale copia sia della suddetta Concessione Edilizia, che dei relativi elaborati grafici allegati. In esito all'istanza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, con lettera del 10.05.2018 (Prot. n.0071971), ha comunicato allo scrivente C.T.U. che la richiesta Concessione Edilizia, nonostante le numerose e approfondite ricerche effettuate, non risulta rinvenibile in archivio (si veda l'allegato n.7 - Lettera rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa il 10.05.2018). La stessa Concessione, come accertato dallo scrivente C.T.U., non risulta neanche trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Tutto ciò, si precisa, nonostante il documento sia stato regolarmente ritirato il 04.06.2009 (non dall'attuale proprietario). Per quanto detto, dunque, non è stato possibile verificare la conformità urbanistica dell'immobile.

Diversamente, si è invece accertato che lo stato di fatto risulta conforme alla planimetria catastale in atti, aggiornata il 27.09.2010.

Allo stato attuale l'intero lotto di terreno su cui sorge il fabbricato ricade nella zona urbanistica R2 (f) - "Area di riqualificazione urbana". L'area comprende parti urbane in forte degrado costituite da vecchi nuclei rurali abbandonati, impianti industriali dismessi, capannoni ed edifici



commerciali ed artigianali sviluppatasi lungo la ferrovia e le strade d'ingresso alla città. L'area è costituita da:

- a) La parte edificata compresa fra il Parco delle Mura Dionigiane e l'innesto della S.S.124 e Viale Paolo Orsi, dove sono presenti vecchi nuclei rurali ed impianti artigianali di interesse storico architettonico;
- b) Il piccolo nucleo artigianale fra Viale Paolo Orsi e il tracciato ferroviario;
- c) Il tessuto misto e fortemente trasformato che si sviluppa lungo il Viale Ermocrate con uso attuale prevalentemente artigianale e commerciale;
- d) Il vecchio nucleo industriale dismesso della ex ~~...~~ e dei depositi precedentemente utilizzati dall'Azienda Siciliana Trasporti;
- e) Un'area prevalentemente non edificata compresa fra la cortina meridionale di Viale Ermocrate, il tessuto produttivo-commerciale di Via Columba e Via Elorina;
- f) L'area frammentata a sud della S.S.124 e delimitata dal nuovo tracciato ferroviario, dove, insieme a capannoni, utilizzati prevalentemente per la produzione artigianale, sono presenti antichi casolari di interesse storico-ambientale.

I parametri urbanistici ed edilizi, per la nuova costruzione, sono:

- Per le aree di cui al punto a), b), d) ed f), il P.P.E. (Piano Particolareggiato Esecutivo) ha indice di utilizzazione territoriale (Ut) di 0,30 m²/m², con altezza massima (H max) di 10,50m;
- Per le aree di cui al punto d) il P.P.E. potrà derogare agli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria previste per le aree R2, nel rispetto delle volumetrie massime esistenti;
- Per le aree di cui al punto c) ed e), il P.P.E. ha indice di utilizzazione territoriale (Ut) di 0,22 m²/m², con altezza massima (H max) di 10,50m (si veda l'allegato n.8 – Certificato di destinazione urbanistica).

2.5. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'immobile in esame è escluso dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) poiché risulta in corso di costruzione, ovvero



nelle condizioni previste dalla lettera "g" dell'Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE del Decreto Interministeriale del 26 Giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici":

Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

[...]

g) i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:

- [...]
- agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle finiture e degli impianti tecnologici;

[...]

2.6. Valutazione dei beni.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si è ritenuto di procedere con la stima per metodo sintetico comparativo e di mediare poi il valore ottenuto con quello calcolato sulla base dei dati reperiti nell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI, banca dati delle quotazioni immobiliari) dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa.

La stima per metodo sintetico comparativo prevede il confronto tra l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima e quello di altri beni sostanzialmente analoghi presenti nella zona, di cui si è accertato il valore tramite indagine di mercato.

Per quanto attiene ai dati dell'Agenzia delle Entrate, si tratta di quotazioni aggiornate semestralmente, che individuano un intervallo di valori minimi e massimi per unità di superficie (in tal caso il m² di superficie lorda), riferite a unità immobiliari di ordinario pregio e stato conservativo classificate per tipologia e zona territoriale.

Con specifico riferimento al caso in esame, nel processo di stima si è dovuto necessariamente tenere conto di alcune caratteristiche che influiscono negativamente sul pregio dell'immobile e, di conseguenza, sull'appetibilità commerciale dello stesso. Si tratta di particolarità non comuni alla maggior parte degli immobili riscontrati nel mercato immobiliare della zona, ovvero:

- l'affaccio su strada internata, ovvero su una ramificazione del Viale Ermocrate, e non sulla viabilità principale;



- la vetustà e la fatiscenza delle unità edilizie originarie, risalenti alla prima metà del '900, nonché il pessimo stato di conservazione in cui versano le coperture delle stesse;
- la mediocre qualità costruttiva generale;
- la mancanza di alcune finiture (principalmente intonaci e pavimenti);
- la mancanza degli impianti idrico e fognario;
- la mancanza di un servizio igienico.

In considerazione delle suelencate evidenze, si anticipa che nei calcoli che seguiranno, finalizzati alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, si applicherà un coefficiente peggiorativo C_p pari a 0,50. L'unità di misura di riferimento sarà il m^2 di superficie lorda.

2.6.1. Stima per metodo sintetico comparativo.

Appurato che:

- l'unità immobiliare ha superficie lorda pari a $350,00m^2$;
- a seguito delle indagini di mercato condotte nella zona per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello oggetto di valutazione, il valore degli stessi si attesta a $640,00€/m^2$;
- occorre applicare un coefficiente C_p pari a 0,50;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:
 $350,00m^2 \times 640,00€/m^2 \times 0,50 = 112.000,00€$.

2.6.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.

Consultando la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa si è rilevato che, per gli immobili a destinazione produttiva (laboratorio) esistenti nella zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame (Comune di Siracusa, codice di zona D6, microzona catastale n.6), il valore di mercato in €/m² per unità di superficie lorda è variabile tra 600,00 e 780,00.

Considerato che le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate si riferiscono ad immobili di ordinario pregio e stato di conservazione e che per l'immobile da stimare si è già determinato un



coefficiente peggiorativo atto a compensare le divergenze esistenti tra lo stesso e il modello di riferimento utilizzato nelle ricerche, si ritiene congruo adottare il valore medio di 690,00€/m².

Stabilito che:

- l'unità immobiliare ha superficie lorda pari a 350,00m²;
- dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di mercato per unità di superficie lorda si stima a 690,00€/m²;
- occorre applicare un coefficiente C_p pari a 0,50;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:
 $350,00\text{m}^2 \times 690,00\text{€/m}^2 \times 0,50 = 120.750,00\text{€}$.

2.6.3. Mediazione tra i valori ottenuti.

Alla luce delle valutazioni e dei calcoli sviluppati nei paragrafi 2.6., 2.6.1. e 2.6.2., il valore di mercato più probabile del lotto di vendita proposto è di:
 $(112.000,00 + 120.750,00)\text{€} / 2 = 116.375,00\text{€}$ arrotondabili a **116.000,00€**.

3. CONCLUSIONI

In virtù del risultato ottenuto nel paragrafo 2.6.3., il valore del lotto di vendita:

"Laboratorio per arti e mestieri sito a Siracusa (SR), Viale Ermocrate n.111, piano terra e rialzato, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 56 p.lle 454 e 456, categoria C/3, classe 2, consistenza 290m², superficie catastale 324m², rendita 1.377,91€"

è di: **116.000,00€ (centosedicimila/00)**.

4. ELENCO ALLEGATI

Si allega:

1. Verbale delle operazioni peritali svolte sui luoghi;
2. Visura catastale storica dell'immobile;
3. Planimetria della zona_1:4.000;
4. Stralcio di mappa catastale_1:2.000;
5. Planimetria catastale dell'immobile_1:200;
6. Planimetria dell'immobile_stato di fatto_1:100;



7. Lettera rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa il 10.05.2018;
8. Certificato di destinazione urbanistica;
9. Ispezioni ipotecarie;
10. Rilievo fotografico.

Siracusa, 25.07.2018

Il C.T.U.
arch. Marco Mallia

((firmato digitalmente)

